

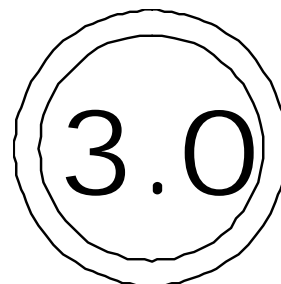
# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEYREN-LES-SIERCK



## REGLEMENT ECRIT

APPROBATION DE L'ELABORATION DU P.L.U.  
PAR D.C.M. DU : 09 février 2018

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 09 février 2018.  
Le Maire*



Atelier A4 architecture et urbanisme durables  
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.  
8 rue du Chanoine Collin – 57000 Metz  
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31  
Courriel : nvc@atelier-a4.fr – Site web : www.atelier-a4.fr







**REGLEMENT P.L.U.**

**SOMMAIRE**

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures	p.8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.8
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.11
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.29
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone A	p.42
<b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.51
<b>ANNEXES</b>	p.58

I

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beyren-lès-Sierck délimité par un trait continu épais sur le plan N° 3.1 à l'échelle de 1/5000<sup>e</sup> et sur les plans N° 3.2 et 3.3 à l'échelle de 1/2000<sup>e</sup>.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-1, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

#### L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « 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'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

#### L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement».

#### L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

**2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

**3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme :**

**4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.**

**5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :**

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants ;
- f. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».



**6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :**

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».
- Article L111-20 : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».
- Article L111-21 : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».
- Article L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les

transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

- Article L151-33 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

**7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :**

- Conformément à l'article L442-14, pendant une période de 5 ans à compter de la date d'achèvement des travaux (constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat) lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager ou de la date de non-opposition à la déclaration lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date en question qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

**1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

☞ **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

**2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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 1 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

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.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

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

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également les secteurs.

### **ARTICLE 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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.

## **ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE) des districts Rhin et Meuse a été révisé et approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 30 novembre 2015. Ce nouveau document porte sur la période 2016-2021.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

## **ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

- 1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée à la DRAC (Service régional de l'Archéologie : 6 Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal.  
Les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme. »
- 2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :
  - l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10000m<sup>2</sup> soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
  - les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m<sup>2</sup> d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-253 en date du 07 juillet 2003 arrêtant le zonage archéologique sur le ban communal de Beyren-lès-Sierck.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres anciens de la commune, et d'autre part aux zones plus ou moins récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 3 secteurs principaux :

- **Uc** correspondant aux noyaux villageois de Beyren et de Gandren, constitué d'un bâti ancien au caractère rural, construit en ordre continu.
- **Ud** correspondant aux extensions urbaines où domine l'habitat (quartiers pavillonnaires récents et anciens). Ce secteur compte deux sous-secteurs : **Udr** dont les terrains ont la particularité est d'être soumis à des ruissellements d'eau de pluie, et **Udnc** où les futures constructions devront être équipées de systèmes d'assainissement non collectif.
- **Ue** réservé aux équipements publics ou concourants aux missions de service public.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par les inondations du ruisseau de Beyren et de l'Altbach. L'*Etude des zones inondables et des zones humides du bassin versant de la Boler et de l'Altbach* a été réalisée en 2015-2016 pour le compte du Syndicat Intercommunal de Gestion et d'Aménagement de la Boler et de ses Affluents. Ce document est à consulter pour toute demande se situant dans le périmètre de la zone inondable reportée sur le règlement graphique du P.L.U.

La zone U est également concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### Préambule :

1. 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 PLU.
2. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en secteurs Uc uniquement.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination industrielle.
2. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
4. Les dépôts de déchets, y compris les vieilles ferrailles et les matériaux de démolition ou déconstruction.
5. Les dépôts de matériaux de construction en dehors des terrains clos ou bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
6. Les dépôts sur l'espace public de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
12. Les constructions agricoles hors activités préexistantes.
13. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Sont considérés comme familiaux les élevages dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats, chevaux ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
14. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.



15. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
16. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « jardins cultivés en milieu urbain à protéger » ainsi que dans l'emprise des terrains classés au titre des « boisements et haies à préserver ou à planter », les constructions et aménagements de toute nature à l'exception des plantations, des clôtures n'entravant pas l'écoulement des eaux en cas de crue, des voiries non supports à l'urbanisation, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
17. Toute installation ou construction dans le secteur Ue, hormis les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
18. Tout remblai à l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du P.L.U.
19. Toute construction neuve en zone d'aléa inondation fort et très fort, conformément aux orientations nationales du PGRI du District Rhin.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. A l'intérieur des périmètres définis comme inondables sur le règlement graphique du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 sont autorisées à condition :
  - que le plancher le plus bas des bâtiments soit réalisé au-dessus de la cote altimétrique de crue centennale majorée de 50 centimètres ; la cote de rue centennale est déterminée par les documents cartographiques de l'*Etude des zones inondables et des zones humides du bassin versant de la Boler et de l'Altbach*
  - que les bâtiments ne comportent pas de sous-sols
  - que les clôtures ne forment pas obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue
  - que toutes les mesures nécessaires soient prises par les constructeurs afin que les constructions et ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue.
2. Dans les secteurs Udr, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 sont autorisées à condition qu'un dispositif de protection des aménagements et constructions contre les eaux de ruissellement du coteau soit créé en partie amont du terrain (fossé, noue, drainage...).
3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone est autorisée à condition que cette extension soit modérée, et dans la limite d'une seule extension à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U.  
L'extension ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol (c'est-à-dire la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) de la construction existante. Exception : pour les activités agricoles, l'extension peut atteindre 100% de l'emprise au sol de la construction existante.

4. Les entrepôts non agricoles sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
5. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de bruit inscrites sur le document graphique annexe du P.L.U. sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
6. Dans le secteur Ue, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
  - a) qu'elles soient limitées à un logement par équipement public et qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des installations de la zone
  - b) ou bien qu'elles soient destinées au logement exclusif de personnes âgées ou médicalisées.

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

#### **I - Voirie**

*Définitions :*

- *La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*

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 être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
3. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
  - Pour les routes départementales, la chaussée ne doit pas mesurer moins de 5,50 mètres de large.
  - Pour les autres voies, la chaussée ne doit pas mesurer :

- moins de 3,50 mètres de large
  - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
  - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.
5. Circulations douces :
- Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
  - Les nouveaux sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
  - Les sentiers piétons existants doivent être conservés.
  - Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.
- Les trottoirs ne sont pas considérés comme sentiers piétons.

## **II- Accès**

### *Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage conformément au Code Civil.
2. 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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - 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.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Un groupe de plus de deux garages ne peut avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.
5. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

#### **1. Eaux usées :**

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif ainsi que dans le secteur Udnc, toute construction devra être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels ou agricoles est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

#### **2. Eaux pluviales :**

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Quant aux eaux pluviales des parcelles privées, il est conseillé qu'elles soient recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial ou unitaire est également autorisé, à condition que ce réseau existe et qu'il soit suffisamment dimensionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour

l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

### **III - Electricité - Téléphone – Télédistribution - Communications électroniques**

Sauf impossibilité technique démontrée par le demandeur, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

### **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

*Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. Les portes de garages doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages ...) non accolées à la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
3. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**Dans les secteurs Uc :**

**1. Constructions principales sur rue :**

Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale du terrain à l'autre.

Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est toutefois permise. Dans ce cas, la distance par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**2. Constructions principales implantées en seconde ligne :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**3. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un mètre.

**Dans les secteurs Ud, Udr, Udnc et Ue :**

**1. Constructions principales :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**2. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un mètre.

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**Dans les secteurs Uc :**

1. Distances latérales :

- Sur une même propriété, les constructions implantées en première ligne doivent être contiguës entre elles.
- Sur une même propriété, les constructions implantées en seconde ligne doivent être soit contiguës entre elles, soit distantes latéralement au minimum de 3 mètres entre elles ; cette distance est portée à 6 mètres si une des constructions au moins est à usage d'habitation.

2. Distances entre la première et la seconde ligne :

Une distance minimale de 15 mètres doit être respectée dans le sens de la profondeur du terrain entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.

3. Ces prescriptions ne concernent pas les annexes isolées.

**Dans les secteurs Ud, Udr, Udnc et Ue :**

Sur une même propriété, les constructions doivent être soit contiguës, soit distantes au minimum de 3 mètres entre elles ; cette distance est portée à 6 mètres si une des constructions au moins est à usage d'habitation.

Une distance minimale de 15 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.

Ces prescriptions ne concernent pas les annexes isolées.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

**Dans les secteurs Ud, Udr et Udnc :**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain. Si ce terrain comporte des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.

**Dans les secteurs Uc et Ue :**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).

En cas de toiture à la Mansart (c'est-à-dire avec brisis et terrasson), la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet du brisis et non pas à l'égout.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

**Dans les secteurs Uc :**

1. La hauteur de la construction principale projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée. Cette variation s'applique à la hauteur sous égout.
2. Les toitures à la Mansart (avec brisis) sont interdites.
3. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

**Dans les secteurs Ud, Udr et Udnc :**

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6,00 mètres.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 3 mètres.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.



**Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.  
Pour toutes les constructions remarquables repérées par une étoile sur le règlement graphique du P.L.U., la démolition est interdite car ces édifices ont une valeur patrimoniale suffisante pour avoir un fort impact sur l'identité culturelle et sur le paysage urbain de la commune. Seules les transformations intérieures y sont autorisées, ainsi que l'entretien extérieur des constructions conformément aux prescriptions de l'article U11. En cas de nécessité technique (par exemple : problème structurel majeur mettant en péril l'édifice), la démolition pourra cependant être autorisée sous condition de reconstruction à l'identique de l'édifice démoli.
2. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition globale, à savoir la rue, la place, l'îlot. Cette règle est particulièrement importante au sein des anciens noyaux villageois de Beyren et de Gandren car elle a pour but de conserver ou de restaurer le cas échéant la continuité urbaine et architecturale initiale, caractéristique première de ces quartiers aux ambiances rurales fortement marquées.
3. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
4. Les dispositions particulières de l'article U11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.  
Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - le volume et la toiture,
  - l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade,
  - l'adaptation au sol
  - les murs, clôtures et usoirs.

***A) Le volume et la toiture***

**Dans les secteurs Uc :**

- Les toitures des constructions principales seront à deux pans et auront le faitage sensiblement parallèle à la rue ; les croupes et demi-croupes sont autorisées uniquement sur les bâtiments d'angle, sur les constructions de seconde ligne ou dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante. Pour les bâtiments d'angle, le faitage pourra n'être parallèle qu'à une seule des deux rues qui bordent la construction.
- Les toits terrasses sont autorisés sur les annexes non accolées aux constructions principales. Ils sont autorisés sur les autres constructions à condition d'être un élément partiel de la construction à créer ou à agrandir, d'une emprise n'excédant pas la moitié de l'emprise globale au sol de

cette construction. Au-delà d'une surface de 20m<sup>2</sup>, les toits terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

- Les toitures à la Mansart (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

**Dans les secteurs Ud, Udr et Udnc :**

- Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses. Au-delà d'une surface de 20m<sup>2</sup>, les toits terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

***B) L'aspect et la couleur***

**Dans les secteurs Uc :**

- Pour les constructions principales, les toitures à pans doivent avoir la couleur de la terre cuite rouge uni ou brun uni, excepté en cas d'emploi d'ardoise ou de cuivre. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda.
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires est autorisée ; elle doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture est également imposée.
- Pour les enduits, le blanc pur et le noir sont interdits. Les enduits doivent être d'un aspect équivalent à un enduit traditionnel. Pour le choix de la couleur il est conseillé de se référer à la palette de couleurs réalisée par la Communauté de Communes et disponible en mairie.
- Pour les bardages, le seul matériau autorisé est le bois.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- La pose de baguettes d'angle visibles est interdite.
- L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les façades des constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies ouvragés, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.

**Dans les secteurs Ud, Udr, Udnc et Ue :**

- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires est autorisée ; elle doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture est également imposée.
- Pour le choix de la couleur des façades, il est recommandé de se référer à la palette de couleurs réalisée par la Communauté de Communes et disponible en mairie.

***C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons***

**Dans les secteurs Uc :**

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public,
- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
- la destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...),
- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement,
- les climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue,
- la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale ou d'une porte de garage en rez-de-chaussée ; dans ce cas, l'encadrement de la baie élargie devra être traité dans le même style que les encadrements des autres baies de la façade (par exemple : surépaisseur d'enduit, pierre naturelle, brique...).

Sont conseillés :

- l'utilisation du bois pour les menuiseries,
- le maintien en place des encadrements de portes cochères, des volets bois et des persiennes.

**Dans les secteurs Ud, Udr et Udnc :**

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public
- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes,
- les climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue,
- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement.

Est conseillée :

- l'utilisation du bois pour les menuiseries.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

***D) L'adaptation au sol***

**Dans les secteurs Udr :**

Le plancher le plus bas des bâtiments doit être réalisé au-dessus du terrain naturel ; par conséquent les sous-sols, même partiellement enterrés, sont interdits.

Exception : sur les terrains dont la pente naturelle dépasse 5%, les locaux destinés au stationnement peuvent être enchâssés dans le sol naturel afin de permettre l'accès des véhicules de plain-pied.

**Dans les autres secteurs :**

Pas de prescriptions.

***E) Les murs, clôtures et usoirs***

**Dans les secteurs Uc, Ud, Udr et Udnc :**

La hauteur totale des clôtures donnant sur l'espace public ne dépassera pas 1,20 mètre par rapport à l'espace public. La mesure sera prise hors mur de soutènement éventuel.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de reconstruction à l'identique.

Les usoirs publics doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

***A) Stationnement des véhicules motorisés :***

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

**Dans les secteurs Uc :**

- logement (collectif ou individuel) : 1 emplacement par logement

- hôtel et autres hébergements touristiques: pas de prescriptions
- restaurant : pas de prescriptions
- commerce : pas de prescriptions
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 10 places
- bureaux : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat : 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup>
- atelier automobile : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup>
- équipements publics : selon les besoins de l'opération.

**Dans les secteurs Ud, Udr et Udnc :**

- logement (collectif ou individuel) : 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m<sup>2</sup>
- ensemble de logements collectifs : par groupe de 4 logements, ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs
- hôtel et autres hébergements touristiques: 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>
- commerce > 150m<sup>2</sup> : 1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
- bureaux : 1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup>
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat : 1 emplacement pour 75 m<sup>2</sup>
- atelier automobile : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup>
- équipements publics : selon les besoins de l'opération.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

***B) Mode de calcul***

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux vélos devront respecter les normes en vigueur qui sont régies notamment par le code de la construction et de l'habitation et par le code du commerce.

***C) Cas d'exonération totale ou partielle***

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

#### ***D) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement***

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

##### **1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage**

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.

La condition de voisinage immédiat est requise.

##### **2. Acquisition de places dans un parc privé**

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La condition de voisinage immédiat est requise.

##### **3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement**

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

La notion de voisinage immédiat est fixée à 300 mètres dans le présent règlement.

#### ***E) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés***

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Le classement en « boisements et haies à préserver ou à planter » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations à hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
4. Le classement en « jardins cultivés en milieu urbain à préserver » interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, ou cultures diverses. La construction d'abris de jardins y est toutefois tolérée hors zone inondable et hors zone humide.
5. A l'intérieur des périmètres définis comme zones inondables ou zones humides sur le règlement graphique du P.L.U., les surfaces libres de construction doivent être traitées en matériaux de sol perméables aux eaux pluviales (par exemple : végétation, gravillons, pavés non jointoyés et posés sur sable, dalles alvéolées...).

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

**2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE 1 AU

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat, et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat peuvent être prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte un secteur spécifique :

- **1AUr** dont les terrains ont la particularité est d'être soumis à des ruissellements d'eau de pluie.

La zone 1AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### Préambule :

1. 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 PLU.
2. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination industrielle.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
3. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
5. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs ; ne sont pas concernés par cette interdiction les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
12. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Est considéré comme familial un élevage dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.

### **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 sont autorisées à condition :
  - a) 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,
  - b) qu'elles constituent ou fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, permis groupé, ...) portant sur tout ou partie de la zone,
  - c) qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U. (pièce n°5),
3. Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées à condition d'être contiguës ou internes à une construction principale à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif.
4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à

des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.

5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des fouilles archéologiques ou au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée dans la zone.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de bruit inscrites sur le document graphique annexe du P.L.U. sont autorisées, à condition qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
7. Dans les secteurs 1AUr, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 sont autorisées à condition qu'un dispositif de protection des aménagements et constructions contre les eaux de ruissellement du coteau soit créé en partie amont du terrain (fossé, noue, drainage...).

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

*Définitions :*

- *La plateforme est l'emprise globale de la rue hors talus et accotements ; elle comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*

#### **I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Dans la mesure du possible, ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
3. La plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit avoir au moins 6,50 mètres de largeur.

Pour les voies secondaires, cette largeur peut être réduite à 5,00 mètres à condition que la plateforme n'accueille pas de stationnement linéaire et que la chaussée soit à sens unique de circulation.

4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :

- Les chaussées ne doivent pas mesurer :
  - moins de 3,50 mètres de large
  - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
- Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.

5. Circulations douces :

- Les cheminements piétons et cyclables doivent être conçus de façon à lier l'opération au tissu urbain existant et à venir.
- Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire. Par contre, les voies secondaires peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
- Pour les voies dotées de trottoir(s), au moins un des trottoirs doit respecter les normes en vigueur concernant l'accessibilité du domaine public aux personnes à mobilité réduite.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
- Les nouvelles pistes cyclables doivent avoir au moins 1,25 mètre d'emprise par sens de circulation.

Les trottoirs ne sont pas considérés comme sentiers piétons.

## **II- Accès**

### *Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. 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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - 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.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Un groupe de plus de deux garages ne peut avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.
5. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

### **I - Eau potable**

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

### **II - Assainissement**

- Le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif sera respecté.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement doit être demandé et respecté.

#### **1. Eaux usées :**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels ou agricoles est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

#### **2. Eaux pluviales :**

- Pour les voiries nouvelles, les aménagements doivent faire appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Quant aux eaux pluviales des parcelles privées, il est conseillé qu'elles soient recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial ou unitaire est également autorisé, à condition que ce réseau existe et qu'il soit suffisamment dimensionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Communications électroniques**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

#### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

*Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale doit être implantée avec un recul inférieur ou égal à 7 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile, avec un recul minimum de 5 mètres sur l'emprise de l'accès au garage.  
Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.  
Cette règle ne s'applique pas aux projets d'extension d'une construction principale.  
Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales implantées en seconde ligne.
2. La façade sur rue des annexes isolées ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.  
Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique uniquement par rapport à la rue vers laquelle s'oriente la façade « avant » de la construction principale.  
Pour les annexes dédiées au stationnement des véhicules, le recul de la porte de garage ne pourra pas être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
3. Aucune règle d'implantation n'est fixée par rapport aux espaces verts publics et aux cheminements piétons ou cyclables.
4. Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport au bord de la chaussée des routes départementales.

**ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**1. Constructions principales :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**2. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un mètre.

**ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

1. Sur une même propriété, les constructions doivent être soit contiguës, soit distantes au minimum de 3 mètres entre elles ; cette distance est portée à 6 mètres si une des constructions au moins est à usage d'habitation.
2. Une distance minimale de 15 mètres doit également être respectée entre les constructions principales implantées en première ligne et les constructions principales implantées en seconde ligne.
3. Les prescriptions de cet article ne concernent pas les annexes isolées.
4. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain. Si ce terrain comporte des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.
2. Hors garages, l'emprise au sol totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> par logement.
3. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).

En cas de toiture à la Mansart (c'est-à-dire avec brisis et terrasson), la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet du brisis et non pas à l'égout.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6,00 mètres.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 3 mètres.
3. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.

**ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

1. Dans l'ensemble de l'article 1AU11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.



2. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- A) le volume et la toiture,
- B) l'aspect et la couleur,
- C) les éléments de façade,
- D) l'adaptation au sol,
- E) les murs et clôtures.

#### **A) Le volume et la toiture**

- Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses. Au-delà d'une surface de 20m<sup>2</sup>, les toits terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.
- Les toitures à pans des constructions principales auront le faitage principal sensiblement parallèle à la rue ; les croupes et demi-croupes sont autorisées. Pour les bâtiments d'angle, le faitage pourra n'être parallèle qu'à une seule des deux rues qui bordent la construction.

#### **B) L'aspect et la couleur**

- Les toitures à pans des constructions principales doivent avoir la couleur de la terre cuite rouge ou brune, excepté en cas d'emploi d'ardoise, de zinc ou de cuivre. L'emploi de matériaux transparents ou translucides est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda.
- La pose de baies de toiture et de capteurs solaires est autorisée ; elle doit être particulièrement étudiée pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade ; l'intégration dans le plan de toiture est également imposée.
- L'isolation par l'extérieur doit être privilégiée.
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Pour le choix de la couleur des façades, il est recommandé de se référer à la palette de couleurs réalisée par la Communauté de Communes et disponible en mairie.

#### **C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons**

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public
- les climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue,

Est conseillée :

- l'utilisation du bois pour les menuiseries.

#### ***D) L'adaptation au sol***

Dans les secteurs 1AUr uniquement, le plancher le plus bas des bâtiments doit être réalisé au-dessus du terrain naturel ; par conséquent les sous-sols, même partiellement enterrés, sont interdits.

Exception : sur les terrains dont la pente naturelle dépasse 5%, les locaux destinés au stationnement peuvent être enchâssés dans le sol naturel afin de permettre l'accès des véhicules de plain-pied.

#### ***E) Murs et clôtures sur l'espace public***

Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur espace public doivent être constituées :

- soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage compris)
- soit d'un muret ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), surmonté ou non de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre par rapport à l'espace public (hors mur de soutènement éventuel), sauf pour les parcelles formant l'angle d'un espace public ouvert à la circulation automobile où cette hauteur est abaissée à 1,00 mètre.

### **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet le code de l'urbanisme, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu(e) de la division.

#### ***A) Stationnement des véhicules motorisés :***

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, soit au minimum :

- |   |  |
|---|--|
| - logement (collectif ou individuel) :        | 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m <sup>2</sup>   |
| - ensemble de logements collectifs :          | par groupe de 4 logements, ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs |
| - ensemble de maisons individuelles :         | par maison, ajouter 1 emplacement pour les visiteurs sur voirie  |
| - hôtel et autres hébergements touristiques : | 1 emplacement par chambre  |
| - restaurant :                                | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>   |

- commerce :	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 5 places
- bureaux :	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique :	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite :	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat :	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile :	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>
- équipement public :	<i>selon les besoins de l'opération.</i>

Dans le cadre d'une opération visant à créer – sur la totalité de la surface de la zone 1AU – un quartier à caractère piéton prédominant de type « éco-quartier », il sera exceptionnellement autorisé de regrouper tout ou partie des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus sous forme d'un ou plusieurs parking(s) périphérique(s), à condition qu'aucun lot ne soit distant de plus de 150 mètres (parcours à pied) d'un de ces parkings.

### **B) Mode de calcul**

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, aux véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux vélos devront respecter les normes en vigueur qui sont régies notamment par le code de la construction et de l'habitation et par le code du commerce.

Pour les maisons individuelles implantées sur un terrain de plus de 12 mètres de largeur (mesurés en limite de l'espace public ou commun), au moins un des emplacements sera réalisé à l'extérieur des constructions mais en dehors de l'accès au garage.

### **C) Cas d'exonération totale ou partielle**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

### **D) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées

en dehors des voies publiques, conformément à la seconde partie de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relative à l'application des articles R111-14-4 à R111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Le stationnement linéaire sur voirie doit être accompagné de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Le classement en « boisements et haies à préserver ou à planter » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations à hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.

### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

### **ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **1- Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

#### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communications électroniques.

**IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### Caractère 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 comprend deux secteurs spécifiques :

- Ax où les constructions et installations à usage d'activités diverses et d'entrepôt sont autorisées, y compris les locaux administratifs, sociaux et sanitaires qui y sont liés ;
- Aa qui correspond au fuseau de passage d'un potentiel bras de décharge du ruisseau de Beyren, où toute construction est interdite.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par les inondations du ruisseau de Beyren et de l'Altbach. L'*Etude des zones inondables et des zones humides du bassin versant de la Boler et de l'Altbach* a été réalisée en 2015-2016 pour le compte du Syndicat Intercommunal de Gestion et d'Aménagement de la Boler et de ses Affluents. Ce document est à consulter pour toute demande se situant dans le périmètre de la zone inondable reportée sur le règlement graphique du P.L.U.

La zone A est également concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A est enfin concernée très partiellement par un aléa de mouvements de terrains. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

### Préambule :

1. 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 PLU.
2. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance
- culturel ou cultuel

- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article A 2.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ; ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
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.
3. Les nouvelles 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. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dès lors que ces extensions sont mesurées et que ces annexes sont situées à moins de 50 mètres de l'habitation.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités et travaux autorisés dans la zone, aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables), aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
5. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du P.L.U., sont autorisés sous condition :
  - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
  - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
  - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant à minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.

6. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
7. Les installations de production d'énergie mécanique du vent et d'énergie solaire, à condition d'occuper une faible emprise au sol, de ne pas perturber l'activité agricole, pastorale ou forestière de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. Les installations de production d'énergie renouvelable par méthanisation, à condition d'être directement liées à l'activité agricole, de ne pas engendrer de pollution atmosphérique, de ne pas perturber l'activité agricole, pastorale ou forestière de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone : l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) à condition que ces transformations ne compromettent pas l'activité agricole de la zone ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
10. Dans le secteur spécifique « Ax » sont également autorisées les constructions et installations à usage d'activités non industrielles et non commerciales, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site environnant. Cette autorisation concerne tous les locaux liés et indispensables au fonctionnement des activités autorisées, y compris les entrepôts, les bureaux, les locaux sociaux et les sanitaires.
11. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article A2 ne seront autorisées qu'à condition :
  - qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
  - qu'elles ne s'implantent pas à l'intérieur des secteurs spécifiques « Aa »
  - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des périmètres définis comme zones inondables ou comme zones humides sur le règlement graphique du P.L.U.
  - qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des « boisements et haies à préserver ou à planter » repérés sur le règlement graphique du P.L.U.
  - à l'intérieur des zones de bruit inscrites sur le document graphique annexe du P.L.U., qu'elles respectent les dispositions législatives en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Les cinq prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - 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. Hors talus éventuellement nécessaires à l'aménagement de la plateforme, les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 3,50 mètres d'emprise.

## **II- Accès**

### *Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

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 3,00 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - 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. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
3. Toute création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale sera soumise à l'avis du Conseil Départemental pour les constructions et installations strictement dédiées aux activités agricoles, et sera interdite pour toute autre construction ou installation.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en 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 particulier préalablement autorisés.

Pour les installations non domestiques nécessitant une consommation d'eau particulièrement importante, le raccordement au réseau d'eau public n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

## **II – Assainissement**

- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement collectif / non collectif doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

### **1. Eaux usées domestiques**

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

### **2. Eaux usées agricoles ou assimilées industrielles**

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et conforme aux réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par le propriétaire de l'installation, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

### **3. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.
- Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

*Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport au bord de la chaussée des routes départementales.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **1. Constructions principales :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **2. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **un mètre**.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

1. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante à agrandir.
2. Cet article ne s'applique pas aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants.
3. Dans le secteur Ax, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du terrain ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées dans la zone est fixée à 6 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).
2. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,00 mètres. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).
3. Les règles de hauteur définies dans les deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles, ouvrages techniques, ...).
4. Dans les secteurs Ax, la hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres. La hauteur est calculée du terrain fini avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
3. Pour le choix de la couleur des façades, il est recommandé de se référer à la palette de couleurs réalisée par la Communauté de Communes et disponible en mairie.
4. Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages de façade des bâtiments de type hangar ou abri de jardin seront de préférence soit en bois, soit en matériaux transparents ou translucides. Dans les secteurs Ax, cette prescription n'est pas un conseil mais est une obligation.
5. Les éventuelles clôtures non agricoles doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, soit d'un grillage de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètre par rapport au terrain naturel.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
2. Le classement en « boisements et haies à préserver ou à planter » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations à hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
3. La végétation ripicole doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

**2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**3- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

### **Caractère de la zone**

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

La zone N comprend trois secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et à animaux domestiques sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'aménagement d'aires de stationnement et à l'accueil d'équipements publics nécessaires au traitement des eaux usées et pluviales.
- Ns correspondant à un secteur où les aires de stationnement, y compris de véhicules hors d'usage, sont autorisées.

D'une manière générale, le ban communal est concerné par les inondations du ruisseau de Beyren et de l'Altbach. L'*Etude des zones inondables et des zones humides du bassin versant de la Boler et de l'Altbach* a été réalisée en 2015-2016 pour le compte du Syndicat Intercommunal de Gestion et d'Aménagement de la Boler et de ses Affluents. Ce document est à consulter pour toute demande se situant dans le périmètre de la zone inondable reportée sur le règlement graphique du P.L.U.

La zone N est également concernée en partie par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

### **Préambule :**

1. 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 PLU.
2. L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable.
3. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.
4. Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance

- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités et travaux autorisés dans la zone, aux infrastructures de transports terrestres (y compris les pistes piétonnes ou cyclables), aux fouilles archéologiques, ainsi qu'aux travaux visant à réduire le risque d'inondation ou à restaurer le bon fonctionnement écologique du milieu naturel.
2. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais des zones humides et des zones inondables repérées sur le règlement graphique du P.L.U. sont autorisés, sans préjuger d'une éventuelle instruction préalable au titre de la Loi sur l'Eau, sous condition :
  - d'existence d'un caractère d'intérêt général avéré, identifié notamment par référence à l'article L211-7 du code de l'environnement,
  - d'absence démontrée de solutions alternatives permettant au maître d'ouvrage d'atteindre le même objectif à un coût économiquement acceptable,
  - de réalisation de mesures correctrices et/ou compensatoires sur le bassin versant visant a minima à récupérer les surfaces et les fonctions perdues.
3. Les constructions et installations nouvelles sont admises si elles remplissent au moins une des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel ou forestier,
  - qu'elles permettent l'aménagement d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone,
  - qu'elles permettent l'aménagement d'espaces de détente ne portant pas atteinte à l'intégrité du site naturel : aires de jeux ou de pique-nique, parcours de santé ou de découverte de la nature,
  - qu'il s'agisse d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
  - qu'elles soient listées au paragraphe suivant concernant les secteurs spécifiques.



4. Dans les secteurs spécifiques sont également autorisés :

Dans le secteur Nj : les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition qu'ils soient limités en nombre à un abri par unité foncière.

Dans le secteur Ne : les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation d'un système de traitement des eaux usées (station d'épuration, lagunage, ...) ou des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés ...), ainsi que les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

Dans le secteur Ns : les aires de stationnement de tous véhicules autorisés ou non à circuler sur la voie publique.

5. Pour les constructions existantes non autorisées dans la zone, l'adaptation, la réfection ou le changement de destination (mais pas l'extension) sont autorisés à condition que ces transformations ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Le changement de destination ne peut se faire qu'au bénéfice d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

6. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2 ne seront autorisées qu'à condition :

- qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.
- qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des périmètres définis comme zones inondables ou comme zones humides sur le règlement graphique du P.L.U.
- qu'elles ne s'implantent pas dans l'emprise des terrains classés au titre des « boisements et haies à préserver ou à planter » repérés sur le règlement graphique du P.L.U.
- qu'elles ne s'implantent pas à l'intérieur du secteur Ns.

Les quatre prescriptions de cet alinéa ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

*Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Toute création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale est interdite.
2. Dans le secteur Ns, tout aménagement et toute activité nécessitant un accès sur la RD1 – y compris en agglomération – est soumis(e) à autorisation du Conseil Départemental, afin de ne pas créer de point d'insécurité en entrée de village.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Les rejets des réseaux de drains agricoles directement dans les cours d'eau sont interdits. Ainsi, entre l'exutoire du drain collecteur et le cours d'eau, un dispositif de sortie de drains doit être aménagé, permettant l'éloignement physique des rejets avec le cours d'eau.
2. Dans le secteur Ns, les effluents susceptibles d'être engendrés par l'entreposage de véhicules feront l'objet d'une récupération et d'un prétraitement approprié et conforme aux réglementations en vigueur avant rejet dans le réseau d'assainissement public ou le milieu naturel.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

#### **ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

*Définition : L' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport au bord de la chaussée des routes départementales.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Exception pour les abris de jardins et à animaux domestiques à l'intérieur du secteur Nj : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à un mètre.

3. Cet article ne s'applique ni aux travaux d'isolation par l'extérieur sur bâtiments existants, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

L'emprise au sol de chaque abri de jardin ou à animaux domestiques ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des abris de jardins ou à animaux domestiques est fixée à 3,00 mètres.
2. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).
4. Les règles de hauteur de l'article N10 ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
3. Pour le choix de la couleur des façades, il est recommandé de se référer à la palette de couleurs réalisée par la Communauté de Communes et disponible en mairie.
4. Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages de façade des bâtiments de type hangar ou abri de jardin doivent être soit en bois, soit en matériaux transparents ou translucides.

5. Les éventuelles clôtures non agricoles doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, soit d'un grillage de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètre par rapport au terrain naturel.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les parkings publics ou privés de plus de 3 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.  
Cette prescription concerne également les parcs de stockage de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
2. Le classement en « boisements et haies à préserver ou à planter » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations à hautes tiges, et impose la création de plantations à hautes tiges lorsqu'elles font défaut. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
3. La végétation ripicole doit être préservée et entretenue le long des cours d'eau, excepté pour des travaux de renaturation ou de lutte contre les crues engagés par une collectivité publique.
4. Les aires de stockage extérieur devront être masquées par des masses végétales d'essences à feuilles caduques (haies ou bosquets).  
Cette prescription concerne également les parcs de stockage de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
5. Dans le secteur Ns, les aires de stationnement des véhicules autorisés ou non à circuler sur la voie publique seront revêtues de matériaux et de structures de sol permettant la récupération et le traitement d'éventuels effluents polluants.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**1- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**2- Limitation du ruissellement des eaux pluviales**

- Hors secteur Ns, les surfaces dédiées au stationnement des véhicules légers doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **A N N E X E S**

## **1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L151-40 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Article L230-1**

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

### **Article L230-2**

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

### **Article L230-3**

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu

public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.242-1 à L.242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

#### Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L.152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3. »

#### Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le



prix dans les conditions prévues à l'article L.222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

#### Article L230-6

« Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

## **2. Définition des espaces boisés classés**

#### Article L113-1 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

#### Article L113-2 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

#### Article L421-4 (modifié par la Loi n°2016-1087 du 08 août 2016 – art. 81)

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 ou classé en application de l'article L.113-1. »

### **3. Définition de la surface de plancher**

#### **Article L111-14 (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)**

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

#### **Article L331-10 (créé par la Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 – art. 28)**

« L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L.331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »