

COMMUNE DE CAPPEL



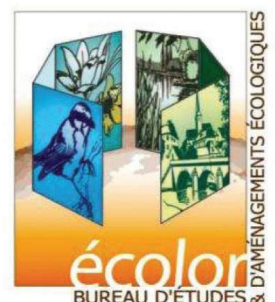
PLAN LOCAL D'URBANISME



D – REGLEMENT

PROCEDURE DE MODIFICATION N°1

Approuvée par DCM en date du 07.07.2026



SOMMAIRE

Pages

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan	3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3. Division du territoire en zones	6
Article 4. Adaptations mineures	7
Article 5. Sites Archéologiques	8
Article 6. Lexique	8
Article 7. Liste des occupations et utilisations du sol	10

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U	13
--------------------------------------	----

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone IAU	22
--	----

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A	29
--------------------------------------	----

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N	34
--------------------------------------	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cappel délimité sur les plans de règlement graphique.

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

I. 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 R111-2, 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 aéroports).

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-I 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-I et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-I 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-I et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé (articles L212-I 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-I 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 mentionnées 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. 15134 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 :

« Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables ».

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".

I - 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 planter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter 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 I 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 à des équipements collectifs 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.

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.

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 - 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 L522-1 à L522-4, L531, L541, L544, L621-26). 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 L531-14 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 immédiatement 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 serait 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 L524-1 à L524-16 du code du patrimoine et de l'article L332-6 du code de l'urbanisme. »

ARTICLE 6 - LEXIQUE

Accès

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

Acrotère

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

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

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

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Voies ou emprises publiques

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

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

ARTICLE 7 – LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **6 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **hébergement hôtelier et touristique,**

les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**

les constructions destinées à assurer une mission de service public.

- **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.

les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

comprend les 4 sous-destinations suivantes :

Industrie,

les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt,

les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau,

les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition.

les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I

LA ZONE U

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.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres urbains de la commune, et d'autre part aux zones d'extension 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 :

- **Ua** correspondant au centre ancien de Cappel. Il est caractérisé par une forte densité : une urbanisation continue avec des bâtiments ayant une grande volumétrie.
- **Ub** correspondant aux extensions de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.
- **Ue** réservé aux équipements collectifs.

La zone U est concerné par :

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

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir.

ARTICLE UI – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes :

I.1. La sous-destination « exploitation forestière »

I.2. Dans la sous-destination « industrie » :

- . les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.
- . les entrepôts
- . les centres de congrès et d'exposition

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ub, les occupations et utilisations du sol suivantes :

I.3. La sous-destination «exploitation forestière et agricole»

I.4. Dans la sous-destination « industrie » :

- . les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.
- . les entrepôts
- . les centres de congrès et d'exposition

Sont interdits dans l'ensemble du secteur Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes :

I.5. La sous-destination «exploitation forestière et agricole»

I.6. La destination de construction «autres activités secondaire ou tertiaire »

I.7. La destination de construction «commerces et activité de service»

ARTICLE U2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone U**, les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux travaux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et sous réserve des caractéristiques du terrain.

- **Dans le secteur Ua :**

. **Dans la sous-destination "industrie" :**

- . les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- . les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

. **Dans la sous-destination "exploitation agricole" :**

- . les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse d'une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU et dans le cadre de la mise aux normes de l'exploitation.

- **Dans le secteur Ub :**

. **Dans la sous-destination "industrie" :**

- . les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- . les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

- **Dans le secteur Ue :**

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

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans tous les secteurs U

. Dans le cas d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, celle-ci est autorisée sous réserve :

- de ne pas entraver la circulation automobile, piétonne ou cycliste,
- d'avoir l'autorisation de surplomb du domaine public.

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ua, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions devront s'implanter à l'arrière de la construction principale.

Dans le secteur Ub, la façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à **moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres** de l'alignement des voies ou de l'emprise des voies privées, sauf pour les chemins piétonniers.

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

Dans le secteur Ue, la façade sur rue des constructions principales ne doit pas être édifiée à **moins de 5 mètres** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers.

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

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

Dans le secteur Ua

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

Pour les constructions annexes :

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

Dans les secteurs Ub et Ue

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

Pour les constructions annexes :

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

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

II.1.3. Hauteur maximale

Dans tous les secteurs :

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel calculé au niveau de la voirie.

En cas d'extensions de constructions existantes, une hauteur supérieure à celle autorisée peut être admise si elle préexistait auparavant.

Dans le secteur Ua :

Pour les constructions principales, le niveau de l'égout de toiture par rapport au terrain naturel, devra se situer dans la bande formée par les égouts de toiture des constructions voisines les plus proches, avec une tolérance de + ou - 0,50 mètre.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur Ub

La hauteur maximale de toutes constructions principales ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Toiture – volumétrie

Dans le secteur Ua

Les pentes de toitures à pans doivent être comprises entre 35° et 52° ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines existantes.

Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal sera parallèle à l'axe de la voie.

Pour les constructions principales sur rue, sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de tons voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments publics.

Façade et menuiserie

Dans le secteur Ua

Aspect et couleur

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, ...) ainsi que tous les matériaux clinquants sont interdits.

Menuiseries

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sur rue, visibles depuis l'espace public.

Dans le secteur Ub

Aspect et couleur

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, ...) ainsi que tous les matériaux clinquants sont interdits.

Clôtures

Dans le secteur Ua

Clôture en limite du domaine public et en limite séparative à l'avant de la façade sur rue

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre.
Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

Dans le secteur Ub

Clôture en limite du domaine public et en limite séparative à l'avant de la façade sur rue

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.
Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U6 – STATIONNEMENT

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

I. Habitations

. Logement

- 2 places de stationnement minimum par logement

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

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

- Accès

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

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

Un seul accès par unité foncière est autorisé sur les routes départementales hors agglomération.

Dans le secteur Ub

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul s'appliquera pour les bâtiments d'exploitation agricole et constructions existantes exemptées du respect de la marge de recul des 75m / RGC.

Un seul accès par unité foncière est autorisé sur les routes départementales hors agglomération.

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

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

- Assainissement

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

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

Les aménagements et constructions doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I

LA ZONE IAU

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

CARACTERE 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 (petit artisanat, bureaux, ...), et aux équipements collectifs.

La zone IAU est concerné par :

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

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

RAPPELS

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

ARTICLE IAU1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble du secteur IAU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

I.1. La sous-destination «exploitation forestière et agricole»

I.2. Dans la sous-destination « industrie » :

- . les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire.
- . les entrepôts
- . les centres de congrès et d'exposition

ARTICLE 1AU2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

. Dans la sous-destination "industrie" :

- . les constructions à usage d'artisanat du secteur de la production ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- . les bureaux et les constructions liées aux activités artisanales de production, de construction et de réparation, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances au voisinage.

Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée sur l'ensemble de la zone ; l'opération peut être réalisée en plusieurs phases.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone,
- Les équipements publics nécessaires à l'opération doivent être réalisés,
- La conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- . Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.
- . Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
- . La façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à **moins de 5 mètres** de l'alignement des voies sauf pour les chemins piétonniers. Les autres constructions devront s'implanter au-delà de l'alignement des façades des constructions principales.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

- . Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.
- . Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.
- . A moins que le bâtiment principal à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour les constructions annexes :

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

II.1.3. Hauteur maximale

- . Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel calculé au niveau de la voirie.

- . La hauteur maximale de toutes constructions principales ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur, hors tout, des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

ARTICLE IAU4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Façade et menuiserie

Aspect et couleur

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les imitations de matériaux naturels (fausses pierres, fausses briques, ...) sont interdites.

Clôtures

Clôture en limite du domaine public et en limite séparative à l'avant de la façade sur rue

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,20 mètre.
Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

Les coffrets techniques pourront être intégrés aux murs de clôture.

Clôture en limite séparative

Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être constituées :

- de murs, murets, dont la hauteur maximale est limitée à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmontés d'éléments à claire voie.

ARTICLE IAU5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE IAU6 – STATIONNEMENT

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

I. Habitations

. Logement

- 2 places de stationnement par logement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE IAU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Voirie

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

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

- 5 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

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

- Accès

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

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

Un seul accès par unité foncière est autorisé sur les routes départementales hors agglomération.

ARTICLE IAU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

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

- Assainissement

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

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) à la parcelle est encouragée pour les nouvelles constructions.

Les aménagements et constructions doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

- Autres réseaux

La pose de fourreaux en attente pour l'installation de la fibre optique lors de travaux de voirie et/ ou réseaux sera préconisée

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

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

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur, pour les zones d'influence des cavités souterraines, pour les secteurs des canalisations de transport de matières dangereuses, transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques, d'Air Liquide (annexe du PLU)

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté :

- **Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par **les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.**
- **Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le **prolongement de l'acte de production** ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une entreprise agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation existant.

- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **les annexes des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et des constructions isolées** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

. Aucune construction ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres de l'emprise des voies et chemins, et des routes départementales hors agglomération ;
- à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

II.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

. Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessous.

. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel calculé au niveau de la voirie.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

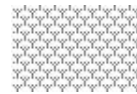
Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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



ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Voirie

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

- Accès

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

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul s'appliquera pour les bâtiments d'exploitation agricole et constructions existantes exemptées du respect de la marge de recul des 75m / RGC.

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

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

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

- Assainissement

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

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

- Eaux pluviales

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

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

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment 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 est concernée par :

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

L'article R 111.2 sera notamment appliqué dans ce secteur, pour les zones d'influence des cavités souterraines, pour les secteurs des canalisations de transport de matières dangereuses, transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques, d'Air Liquide (annexe du PLU).

La zone naturelle comprend le secteur suivant :

Secteur Nj : correspond aux secteurs de jardins pouvant accueillir des constructions légères adaptées et compatibles à l'utilisation définie du sol.

SECTION I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N1 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N2

ARTICLE N2 – DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGE ET AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les affouillements et exhaussements du sol** à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- **Les extensions des constructions d'habitation** autorisées dans la zone et des constructions isolées à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et des constructions isolées** seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale par unité foncière, d'être situées à moins de 40 mètres de la construction principale et de ne pas dépasser 5 mètres de haut au faîtage.
- **Les annexes légères nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des jardins et des vergers autorisés dans la zone** (type abris de jardins, serres, hangars, abris pour animaux, local technique ...). Les constructions seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière et de ne pas dépasser 4 mètres de haut au faîtage.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.I.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- . Les règles ci -dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci -dessous.
- . Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
- . En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale n°656. Cette interdiction ne s'applique ni aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- . Le long des autres routes départementales, hors agglomération, la construction projetée doit respecter un recul minimum de 10 mètres, compté depuis le domaine public routier départemental.
- . Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

II.I.2 . Implantation par rapport aux limites séparatives

- . Les règles ci -dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, surélévations, extensions d'une construction existante ne respectant pas les règles d'implantation définies ci -dessous.
- . Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif pourront être édifiées en limite ou en recul des limites de l'unité foncière.

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

II.1.3. Hauteur maximale

Les règles de hauteurs ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel calculé au niveau de la voirie.

La hauteur maximale des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 6,00 mètres sous égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur Nj est limitée à 4 mètres au faîtage de la toiture.

ARTICLE N4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Prescriptions générales

Le permis de construire pourra être refusé pour des projets de construction ou de transformation de bâtiment qui, bien que répondant aux autres conditions fixées pour la zone concernée, sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques.

Les règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

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

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGE R DES ESPACES NON BATIS ET A BORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N6 – STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Voirie

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

- Accès

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

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

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. Ce même recul s'appliquera pour les bâtiments d'exploitation agricole et constructions existantes exemptées du respect de la marge de recul des 75m / RGC.

ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

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

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

- Assainissement

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

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

- Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales est encouragée pour les nouvelles constructions en tenant compte du règlement d'assainissement en vigueur