



PRAGMA

STRATÉGIE
CONSEIL
FORMATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
COMMUNE DE BISEL

**ÉLABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 8 octobre 2012**

3a - Règlement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES11

Chapitre 1 : zone UA

Chapitre 2 : zone UB

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER27

Chapitre 1 : zone AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE37

Chapitre 1 : zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....45

Chapitre 1 : zone N

ANNEXES.....52

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bisel tel que délimité sur le plan de zonage.

2 - RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme remplacent en partie celles du Règlement National d'Urbanisme.
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA, qui comprend les secteurs UAi1 et UAi2
 - la zone UB, qui comprend les secteurs UBa et UBb
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU, qui comprend le secteur AUa
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A, qui comprend les secteurs Aa
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
 - la zone N, comprenant le secteur Nf, Ne, NL.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14 DES TITRES II, III, IV ET V

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV ET V du présent règlement s'appliquent,

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

7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou une destruction volontaire est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié».

A Bisel, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou destruction volontaire sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement des eaux et la sécurité de la circulation.

8 - TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ou les autorisations d'urbanisme relevant de la déclaration préalable ne peuvent être accordés 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.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Z O N E
U A

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de Bisel, caractérisée par un bâti relativement dense et une architecture homogène. L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone UA.

La zone UA comprend un secteur UAi1 et UAi2 concerné par des risques d'inondation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.3 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes hors d'usage ;
 - le stationnement de plus de 2 caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4 La création d'étangs ou de plan d'eau
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières

En UAi1 uniquement

- 1.6 Les constructions de toutes natures, ainsi que les réalisations pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux (murets,...).

En UAi2 uniquement

- 1.7 Les constructions nouvelles et la réalisation de logements par transformation du bâti existant (sauf respect des conditions particulières énoncées à l'article 2.5 ci-dessous).

UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 La transformation et l'extension des constructions agricoles à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores.
- 2.3 Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4 La reconstruction à l'identique (respect global du volume initial) après démolition ou sinistre (si elle a lieu dans un délai maximum de 3 ans) des bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 6 à 10.

En UAi2 uniquement

- 2.5 La création d'une seule (en référence à la date d'approbation du P.L.U.) annexe ou extension d'une construction existante ceci dans la limite d'une emprise au sol maximale de 25 mètres carrés.

La création de logements dans les constructions existantes à la condition que la partie supérieure de la dalle du rez-de-chaussée soit située à une hauteur supérieure à 60 centimètres par rapport au niveau de la rue (mesuré au droit de la parcelle). Les sous-sols sont interdits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre à la fois la desserte et la possibilité de faire demi-tour, notamment aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale (à partir d'une longueur de 20 mètres) afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UA-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan «zonage d'assainissement» joint en annexe sanitaire) doit y être raccordée. Cependant, en l'absence d'un système d'assainissement collectif, ce raccordement sera précédé d'un système d'assainissement individuel afin de rejeter dans le réseau que les eaux résiduelles.

Toute construction ou installation non desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan joint en annexe sanitaire) disposera d'un système individuel d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.5 Électricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

UA-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

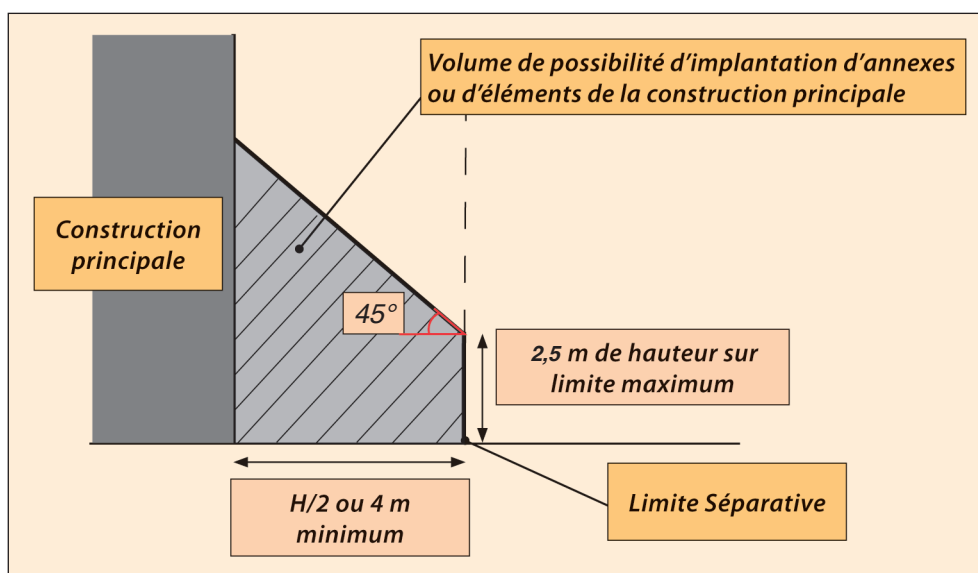
UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les façades sur rue des constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Les constructions, clôtures comprises, devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux berges du cours d'eau.

UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (c'est-à-dire la hauteur de la construction divisée par deux, autrement dit $H/2$).
- 7.2 Toutefois, lors d'une reconstruction après démolition ou sinistre, les distances par rapport aux limites séparatives peuvent être maintenues nonobstant l'article 7.1 si elle a lieu dans un délai maximum de 3 ans.
- 7.3 L'extension d'une construction implantée sur limite séparative et existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, sur une longueur maximale de 8 mètres.
- 7.4 L'implantation sur limite est autorisée en cas d'adossement à une façade aveugle, dans la limite physique de la façade existante.
- 7.5 Un schlupf (passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite) existant peut se substituer à la limite séparative.
- 7.6 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieure à 40 m^2 et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés - en angle - à moins de 4 mètres de deux limites) ;
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.7 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.8 Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

- 7.9 Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 avec un minimum de 4 mètres).

Ces règles peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface au sol maximum de 30 mètres carrés, sur un seul niveau.

De plus, l'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra assurer la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UA-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum au sol est autorisée.
 - en cas de reconstruction après démolition ou sinistre (si elle a lieu dans un délai maximum de 3 ans) sans aggravation de l'emprise au sol initiale, si celle-ci est supérieure à 50% ;
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics ;
 - pour permettre la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants
- 9.3 Les piscines, ainsi que les terrasses non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

UA-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux (hors sous-sol) sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 13 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Commune de Bisel

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, etc. à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

UA-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3 Toitures :

Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge nuancée ou rouge brun, en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40° et 52°. Cependant, 30% des toitures peuvent être traitées en toiture-terrasse (donc être plates et le cas échéant végétalisées).

11.3.2 Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une plantation de haies,
- soit d'un dispositif à claire-voie
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur inférieure à 0,8 mètre, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

UA-12 Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.
- 12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en l'annexe du présent document.
- 12.3 Lors de la réalisation de logements collectifs, à partir de 5 logements, il doit être prévu 3 places de stationnement supplémentaires réservées à l'accueil des visiteurs par tranche de 5 logements.

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de stationnements exigés</i>
1 à 4	Nb logements X 2
5 à 9	(Nb logements X 2) +3
10 à 14	(Nb logements X 2) +6

UA-13 Espaces libres et plantations

Il devra être prévu 50 m² d'espaces libres par logement, non destinés à du stationnement ou de l'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Z O N E
U B

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

Elle comprend un secteur UBa spécifique à l'activité de la scierie.

Par ailleurs, il a été défini un secteur UBb, pour signifier l'inclusion des terrains dans des PAE (*Projet d'Aménagement d'Ensemble*).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.4 La création d'établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés d'emprise au sol.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En UBa uniquement

Seules sont autorisées :

- les constructions nécessaires à l'activité de la scierie,
- le logement des personnes dont la présence est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite d'un seul logement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

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

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.1.4 Hors agglomération, aucun accès privatif n'est possible sur les routes départementales.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

UB-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan «zonage d'assainissement» joint en annexe sanitaire) doit y être raccordée. Cependant, en l'absence d'un système d'assainissement collectif, ce raccordement sera précédé d'un système d'assainissement individuel afin de rejeter dans le réseau que les eaux résiduelles.

Toute construction ou installation non desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan joint en annexe sanitaire) disposera d'un système individuel d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

4.5 Électricité et télécommunications :

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.

UB-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

6.2 Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes et qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 6.1, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.

6.3 Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1 et UA 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

6.4 Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques.

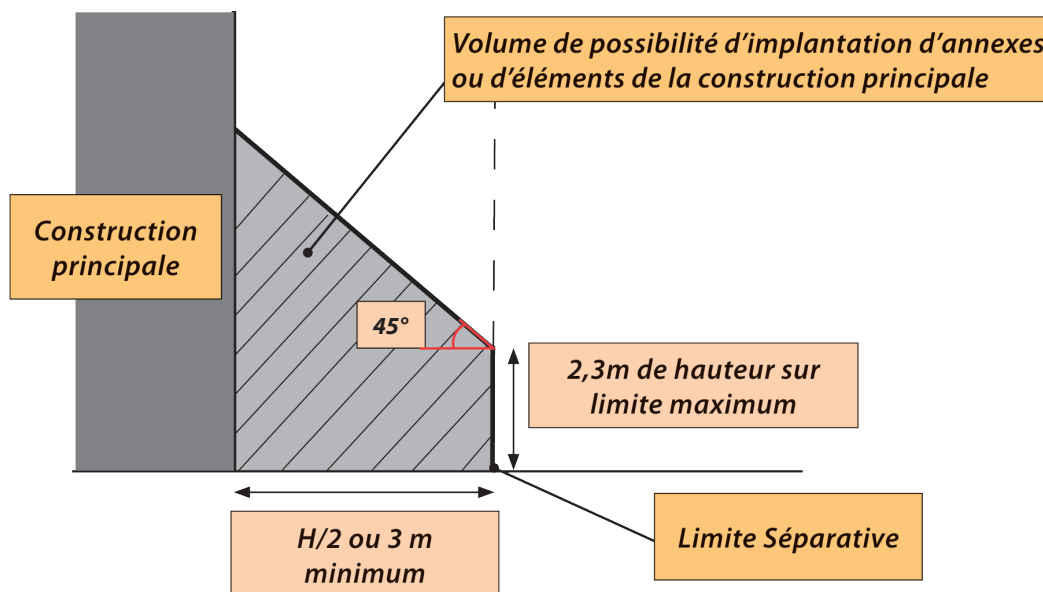
UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (c'est-à-dire la hauteur de la construction divisée par deux, autrement dit $H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la partie des constructions implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives n'excède pas une longueur de 8 mètres (12 mètres sur deux limites pour les bâtiments implantés - en angle - à moins de 4 mètres de deux limites) ;

- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4 Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.
- 7.5 Les piscines non couvertes sont exemptées des articles 7.1 et 7.2. Elles devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

UB-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40% de la superficie du terrain jusqu'à un maximum de 400 m² d'emprise au sol totale.
- 9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée.
 - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines, ainsi que les terrasses non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

En UBa uniquement

- 9.4 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

UB-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux (hors sous-sol) sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

De plus, la hauteur maximale au faitage des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

UB-11 Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

- 11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

- 11.3 Toitures :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Commune de Bisel

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

11.4.3 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une plantation de haies,
- soit d'un dispositif à claire-voie
- soit d'un grillage,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur inférieure à 0,8 mètre, surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et dont l'ensemble de la hauteur respectera les conditions énoncées à l'article 11.4.2.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

UB-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.

Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements, à partir du cinquième logement.

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de stationnements exigés</i>
1 à 4	Nb logements X 2
5 à 9	(Nb logements X 2) +3
10 à 14	(Nb logements X 2) +6

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

12.2 Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

UB-13 Espaces libres et plantations

Un minimum de 20% des espaces doit être traité en espaces verts, c'est à dire non affecté à des aires de stockage, de manoeuvre, de stationnement ou d'accès.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

Z O N E
A U

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles destinées à être urbanisées dans le futur, dont l'urbanisation future est garante d'un développement équilibré de la forme urbaine ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

La zone AU comprend un secteur AUa et un secteur AUe.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU-1 Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En AU

- 2.1 Ces zones ont une vocation essentiellement résidentielle et peuvent accueillir accessoirement (sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation résidentielle du lieu par des nuisances spécifiques) des équipements publics, des commerces, de l'artisanat ou des services.

Toute occupation et utilisation du sol admise en zone UB, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone tel que prévu par les exposés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Le calibrage des réseaux doit notamment être prévu dès le départ pour garantir une desserte de l'ensemble de la zone.

En secteur AUa

- 2.2 Sont autorisées, les opérations individuelles sous réserve qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation en termes de voiries et d'aménagements paysagers** :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions destinées aux activités artisanales, tertiaires, commerciales ou de services sous réserve que l'ensemble de ces activités ne constitue pas des installations classées ; aux professions libérales.

Commune de Bisel

En secteur AUe

2.3 Sont autorisées, les opérations individuelles suivantes :

- les constructions destinées aux activités artisanales ;
- la construction d'une seule habitation, à condition qu'elle soit liée à l'activité artisanale (artisan résidant sur site) et qu'elle soit construite après la réalisation des locaux (d'une emprise au sol supérieure à 200 mètres carrés d'atelier) de l'activité artisanale.

Tous secteurs

2.4 Si la construction principale est implantée sur limite séparative, une annexe de 40 m² d'emprise au sol est autorisée par unité foncière. Si la construction principale n'est pas implantée sur limite, deux annexes de 40 m² d'emprise au sol sur un seul niveau sont autorisées par unité foncière.

2.5 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques.

2.6 Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre par rapport au terrain naturel préexistant au point le plus défavorable de la construction.

2.7 Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modifications ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie:

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document «*Orientations d'Aménagement*»

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

AU-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- 4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan «zonage d'assainissement» joint en annexe sanitaire) doit y être raccordée. Cependant, en l'absence d'un système d'assainissement collectif, ce raccordement sera précédé d'un système d'assainissement individuel afin de rejeter dans le réseau que les eaux résiduelles.

Toute construction ou installation non desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan joint en annexe sanitaire) disposera d'un système individuel d'assainissement.
- 4.3 Électricité et télécommunications : tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques.
- 4.4 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

AU-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

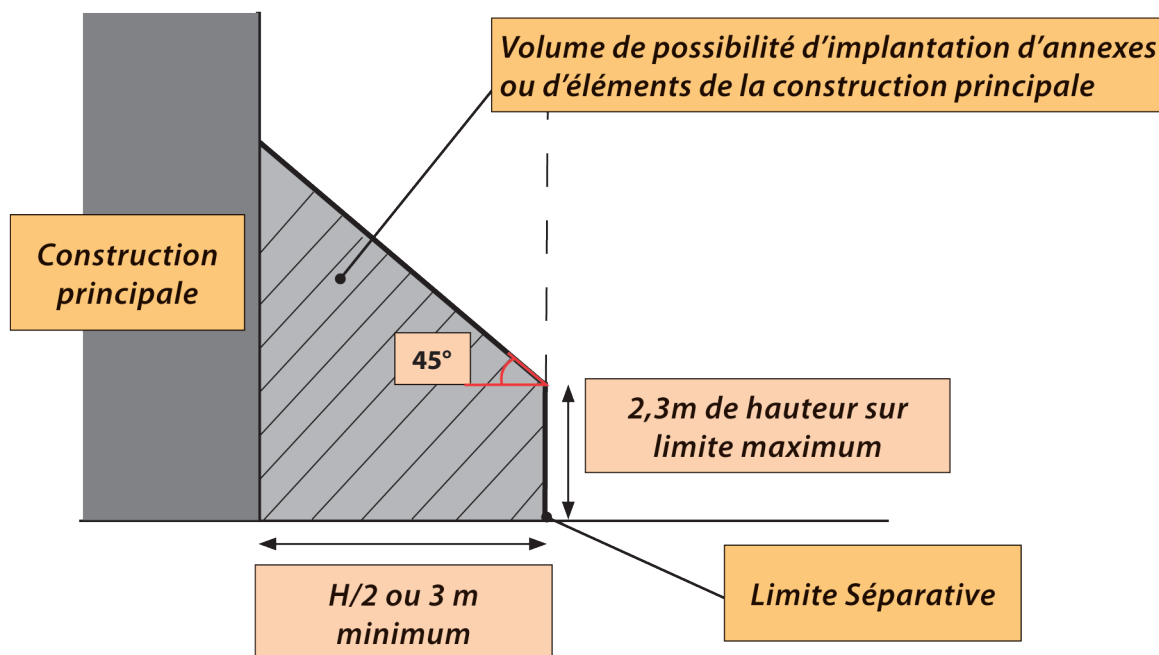
- 6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres au minimum.
- 6.2 Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques.

AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (c'est-à-dire la hauteur de la construction divisée par deux, autrement dit $H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² d'emprise au sol et des éléments de la construction principale peuvent être édifiées à une distance inférieure à 3 mètres, et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres;
- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



7.3 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

7.4 Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

7.5 Les piscines non couvertes devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

AU-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments sur une même unité foncière devra se faire avec la prise en compte de critères de sécurité (accès de véhicules de secours notamment).

AU-9 Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- 9.3 Les piscines, ainsi que les terrasses non couvertes ne participent pas au calcul de l'emprise au sol.

AU-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne peuvent pas excéder trois niveaux (hors sous-sol) sur la base R +2, sachant qu'un niveau de combles aménageables compte comme un niveau.

De plus, la hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1,2 mètre, calculé au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel préexistant.

En secteur AUa et AUe

- 10.3 La hauteur des constructions à usage artisanal et/ou d'un seul niveau (rdc) est limitée à 8 mètres.

AU-11 Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

Commune de Bisel

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3 Toitures :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.4.2 Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

AU-12 Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieures permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

12.2 Pour l'habitat collectif, un nombre minimal de 3 aires de stationnement supplémentaires est exigé par tranche de 5 logements.

<i>Nombre de logements</i>	<i>Nombre de stationnements exigés</i>
1 à 4	Nb logements X 2
5 à 9	(Nb logements X 2) +3
10 à 14	(Nb logements X 2) +6

12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AU-13 Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% de l'unité foncière doit être traité en espaces verts, c'est à dire non affecté à des aires de stockage, de manoeuvre, de stationnement ou d'accès, et planté dans le respect des principes énoncés au document «*Orientations d'Aménagement*».

Un arbre fruitier à haute tige sera exigé par construction principale.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

Z O N E
A

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, dédiée à l'édification des exploitations agricoles.

La zone A comprend un secteur Aa, définissant l'espace agricole jouxtant les zones urbaines.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

Dans le secteur Aa

- 1.2 Les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockage des effluents, salles de traite...) ainsi que les bâtiments d'habitation.

A-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Tous secteurs, hors Aa

- 2.1 Les constructions et les installations agricoles (classées ou non), aux conditions suivantes :
- que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale à la Surface Minimale d'Installation (S.M.I.) ;
 - que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés d'emprise au sol, sous réserve que les logements soient édifiés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
 - que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de fermes-auberges en liaison avec l'activité agricole.
- 2.3 Les extensions mesurées (30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. maximum), transformations et adaptations techniques des bâtiments existants.

Tous secteurs

- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux et équipements d'intérêt public.
- 2.5 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
- 2.6 Les abris de pâtures d'une emprise maximum de 50 m² à la condition d'être réalisés en bois et d'être entièrement ouverts sur le grand côté

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A-3 Accès et voirie

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur ne doit être inférieure à 5 mètres d'emprise, en tenant compte des fossés et des accotements.

A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Les puits alimentant une seule famille sont autorisés et soumis à déclaration auprès du Maire. Ils sont régis par l'Article 2224-9 du Code général des collectivités locales.

Les puits à autre usage sont soumis aux articles R-1324-6 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L-214-1 et suivants du Code de l'environnement.

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan «zonage d'assainissement» joint en annexe sanitaire) doit y être raccordée. Cependant, en l'absence d'un système d'assainissement collectif, ce raccordement sera précédé d'un système d'assainissement individuel afin de rejeter dans le réseau que les eaux résiduelles.

Toute construction ou installation non desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan joint en annexe sanitaire) respectera les dispositions réglementaires relatives aux eaux usées, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

A-5 Caractéristiques des terrains

Toute nouvelle implantation se fera sur une unité foncière d'au moins 40 ares. Cette surface minimum ne concerne pas les abris de pâture.

A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie ou emprise publique.
- 6.2 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur Nf.

A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15 mètres des conduites de gaz.

A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manoeuvres des véhicules de secours.

A-9 Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m².

A-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Commune de Bisel

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.2 La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.

A-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par, leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

11.2 Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3 Toitures :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Les clôtures doivent respecter le caractère rural et patrimonial du village.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

A-12 Stationnement

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

A-13 Espaces libres et plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet d'implantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

Z O N E
N

CHAPITRE 1 - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Bisel.

La zone N comprend :

- un secteur Nf qui recouvre les espaces boisés ;
- un secteur Ne qui correspond aux étangs ou zones humides de sensibilité environnementale particulière ;
- un secteur NL destiné aux équipements publics de plein air.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tous secteurs

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt général.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Les ouvrages prévus en emplacements réservés.

Tous secteurs excepté le secteur Ne

- 2.4 L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes
- 2.5 Les abris à pâtures d'une emprise au sol maximum de 70 m² à la condition d'être réalisés en bois, d'être entièrement ouverts sur le grand côté et de ne pas avoir de dalle.
- 2.6 Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

En Nf uniquement

- 2.7 Les aires de stockage de bois sont admises.
- 2.8 Les constructions nécessaires à l'activité forestière.
- 2.9 La construction d'un abri de chasse en bois d'une emprise au sol d'un maximum de 70 m² par lot de chasse.

En Ne uniquement

- 2.10 Le stationnement des véhicules doit se faire avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges des étangs. Les chemins d'accès aux étangs doivent également respecter un recul de 15 mètres par rapport aux berges.

En NL uniquement

- 2.11 La réalisation d'équipements de sports et de loisirs de plein air.
- 2.12 La réalisation d'équipements publics ou l'extension des équipements publics existants (salle polyvalente, salle de sport, de culture ou de loisir, ateliers municipaux, caserne de pompiers...) dans la limite d'une emprise au sol total cumulée de 1 500 mètres carrés.
- 2.13 La réhabilitation ou la transformation (y compris le changement d'affectation en habitat) des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, dans le respect de l'emprise au sol et de leur volumétrie initiale.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

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

3.1.3 La desserte des éventuelles constructions autorisées se fera par un accès unique à partir de la voirie départementale.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En Ne uniquement

- 3.3 Les chemins de desserte et d'accès doivent être implantés à un minimum de 15 mètres par rapport aux berges des étangs.

N-4 Desserte par les réseaux

Tous secteurs sauf NL

- 4.1 Eau potable
Non réglementé

4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan «zonage d'assainissement» joint en annexe sanitaire) doit y être raccordée. Cependant, en l'absence d'un système d'assainissement collectif, ce raccordement sera précédé d'un système d'assainissement individuel afin de rejeter dans le réseau que les eaux résiduelles.

Toute construction ou installation non desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan joint en annexe sanitaire) respectera les dispositions relatives aux eaux usées, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

En NL uniquement

4.3 Eau potable: le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.4 Eaux usées :

Toute construction ou installation desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan «zonage d'assainissement» joint en annexe sanitaire) doit y être raccordée. Cependant, en l'absence d'un système d'assainissement collectif, ce raccordement sera précédé d'un système d'assainissement individuel afin de rejeter dans le réseau que les eaux résiduelles.

Toute construction ou installation non desservie par le réseau collectif d'assainissement (voir le plan joint en annexe sanitaire) disposera d'un système individuel d'assainissement.

4.5 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilités techniques, les eaux pluviales ne devront pas être reversées sur l'espace public. Si elles ne sont pas récupérées, elles doivent dans la mesure du possible être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

4.6 Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.

N-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront s'implanter à une distance de 15 mètres par rapport aux routes départementales.

6.2 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

Commune de Bisel

6.3 Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 30 mètres par rapport aux limites du secteur Nf.

6.4 Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 mètres à compter du haut des berges des cours d'eau.

En NL uniquement

6.5 Les équipements publics peuvent être implantés en limite de l'emprise publique.

N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N-9 Emprise au sol

9.1 Les abris à pâtures auront une emprise au sol maximum de 70 m².

9.2 Les abris de chasse en bois auront une emprise au sol maximum de 70 m².

9.3 Les abris de jardins auront une emprise au sol inférieure à 20 m².

En NL uniquement

9.4 Les équipements publics créés après l'approbation du PLU auront une emprise au sol totale cumulée inférieure à 1500 mètres carrés.

N-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel, sauf pour les extensions de bâtiments existants, dont la hauteur maximale sera définie par la construction principale.

En NL uniquement

10.2 La hauteur en tout point des équipements publics est limitée à 13 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

N-11 Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le caractère naturel du site. Les teintes criardes sont proscrites.

11.3 Toitures :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

11.4.2 Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

N-12 Stationnement

En Ne uniquement

12.1 Le stationnement est interdit à moins de 15 mètres des berges des étangs.

N-13 Espaces libres et plantations

En Ne uniquement

13.1 L'aménagement des abords des étangs doit se faire de manière respectueuse de l'expression de la biodiversité des zones humides.

En Ne uniquement

13.2 L'exploitation des forêts doit se faire de manière respectueuse de l'expression de la biodiversité des zones humides qu'elle recouvre.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

2 places de stationnement par logement

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, des lieux de culte ou autres, tribunes sportives, etc.

2 emplacements pour 20 sièges

Commerces, artisanats et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Établissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Établissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Établissements d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

