

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

Commune de ROSHEIM



PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la révision
du PLU en date du

Le Maire
Michel HERR

Vidal
consultants

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – EMBLEMES RESERVES

ARTICLE 4 – DROIT DE PREEMPTION

ARTICLE 5 – CLÔTURES

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 9 – PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

ARTICLE 10 – RISQUE INONDATION

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU ET 2AUX

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

ANNEXES

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROSHEIM

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de ROSHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : tissu ancien à vocation mixte (habitat, équipement, activités,..), **UA1** : couvent des Bénédictines, et **UA2** : protection des remparts
- **UB** : extension du tissu ancien, à dominante d'habitat,
- **UC** : tissu mixte (habitat/activités)
- **UD** : secteur Bildauerhof
- **UE** : tissu à dominante d'équipements collectifs
- **UX** : zone d'activités Est (Rosenmeer, Fehrel,..), **UX1** : zone d'activités du Neuland

Les zones à urbaniser

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévues par des orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de ROSHEIM comporte des zones :

- **1AU** destinée à l'urbanisation future à moyen- court terme, et à vocation dominante résidentielle
- **2AUX** destinée à l'urbanisation future à long terme, et à vocation dominante d'activités économiques
- **2AU** destinée à l'urbanisation future à long terme et à vocation dominante résidentielle

Les zones agricoles

Peuvent être classées 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 zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Le PLU de ROSHEIM comporte zones et secteurs suivants :

- **A et A2** destinées à la protection des terres agricoles
- **A1** destinée à la constructibilité encadrée de l'espace agricole

Les zones naturelles et forestières

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**N**".

Le PLU de ROSHEIM comporte les zones et secteurs suivants :

- **N** destinée à la protection des espaces naturels
- **N1** destinés à la constructibilité limitée des espaces naturels
- **N2** destiné à des jardins familiaux
- **N3** protège les massifs boisés
- **N4** destinée au camping
- **N5** destiné à la sablière

Article 3 : Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations, équipements, ou constructions d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Article 4 : Droit de Prémption

Le droit de préemption urbain (DPU) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2020. Il porte sur les zones urbaines et à urbaniser, représentées sur la cartographie en annexes.

Un droit de préemption sur les Espaces Naturels Sensibles a été institué par le Département. Il porte sur une zone naturelle représentée sur la cartographie en annexes.

Article 5 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l'Urbanisme.

Elle est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour 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 7 : Reconstruction à l'identique

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

Article 8 : Adaptations mineures

Si les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles. Dans ce cas, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Article 9 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 10 : Risque Inondation

Une partie du territoire communal est concerné par des inondations générées par le Rosenmeer ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

1. L'implantation d'exploitation forestière et d'exploitation agricole à usage d'élevage (sauf celle citée à l'article 2)
2. Les habitations légères de loisirs et le camping
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets de toutes natures
5. Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Dans le secteur UA2 :

Toutes nouvelles constructions

Uniquement dans le périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 UA ci-dessous

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

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés

Dans toute la zone et tous les secteurs à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :

1. Les démolitions, à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
2. Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
3. L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole ou viticole

4. Les réhabilitations, aménagements et extensions des exploitations agricoles ou viticoles existantes.

En outre et uniquement dans le secteur UA1 à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension ou toute nouvelle construction est autorisée à condition que la nouvelle emprise au sol ne dépasse pas 100m², cumulée à compter de la date d'approbation du présent PLU.

En outre et uniquement dans le secteur UA2 :

Sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

En outre et uniquement le long de la rue du Général de Gaulle :

Au rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la rue du Général de Gaulle, le changement de destination des commerces de détail existants est interdit.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la rue du Général de Gaulle. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Uniquement dans le périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :

L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante

Article 3 UA : Accès et voirie

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Voirie :

1. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

2. La chaussée des voies nouvelles publiques ou privées doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière pourra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau collectif, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

En front de rue :

1. Les constructions seront édifiées selon la ligne des constructions existantes.
2. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, l'alinéa précédent s'applique alors au niveau de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.
3. Les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité ou de fonctionnement urbain.
4. En cas d'implantation à l'alignement, les débords de façades sur le domaine public en raison d'un dispositif d'isolation thermique d'une construction existante sont autorisés s'ils ne présentent pas de problème de sécurité ou de fonctionnement urbain et s'ils ne touchent pas à l'intérêt architecturale de la dite construction.

Implantations en seconde ligne ou plus :

1. Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement si une construction principale est déjà implantée en front de rue
2. Dans ce cas, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

Cours d'eau et fossés :

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante, selon les schémas figurant en annexe du présent règlement.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- soit sur une ou deux limites séparatives
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure ni à la demi hauteur à la gouttière, ni à 3 mètres

En limite latérale, un léger recul est toutefois autorisé afin de respecter la tradition locale d'un « Schlupf » ; s'il existe sur la parcelle contiguë au droit de la construction projetée une construction déjà implantée selon ce principe, ce dernier devra alors être de 0,80m au minimum et 1,2m au maximum.

Dispositions particulières

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante, selon les schémas figurant en annexe du présent règlement.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UA : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UA : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales

La hauteur des nouvelles constructions est réglementée comme suit :

Hauteur maximum au faîtage : 15 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 10 mètres

Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UA : Aspect extérieur

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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. L'emploi des toits plats est limité à 30% maximum de la superficie totale de la toiture de la construction principale
3. Dans le cas d'une entrée sur la façade sur rue, le niveau de celle-ci devra être compris entre 0 et 0,60 mètre par rapport au niveau de la rue.

Article 12 UA : Stationnement

Dispositions générales :

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement est : 5,60 m X 2,30 m

Normes de stationnement :

1. Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :
 - Par logement jusqu'à 4 pièces : 2 places dont au moins une place non close

- Par logement de plus de 4 pièces : 3 places dont au moins une place non close
- 2. De plus, pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, artisanal, industriel, de commerce et service et d'équipement collectif, des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher (sauf s'il s'agit d'une création de logement).

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
2. Au moins 20% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERE

1- Article 11 UA : Aspect extérieur

Dans le cas de toitures dont la pente est supérieure à 40°, la couverture devra être préférentiellement réalisée en tuiles de terre cuite.

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois PEFC.

Les clôtures seront de préférence en bois PEFC, grès ou en maçonneries enduites.

Les teintes choisies devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

On veillera à limiter l'emploi des toitures plates le long de la rue du Général de Gaulle.

Pour les maisons individuelles :

- Les mouvements de terre formant exhaussements de sol par rapport au terrain naturel sont déconseillés.*

2- Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Uniquement dans la zone UB à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :

- L'implantation d'exploitation forestière et d'exploitation agricole à usage d'élevage
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Uniquement dans les espaces protégés nécessaire au maintien de la coulée verte et le périmètre inondable identifiés sur le plan de règlement

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 UB ci-dessous

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

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés

Dans toute la zone et tous les périmètres identifiés :

- Les démolitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.

Dans la zone UB (à l'exception de tous les périmètres identifiés sur le plan de règlement) :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole
- Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de l'extension des bâtiments d'élevage sauf en cas de mise aux normes sans augmentation du cheptel.
- L'implantation de nouvelles exploitations viticoles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Uniquement dans le périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :

- L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante

Uniquement dans les espaces protégés nécessaire au maintien de la coulée verte identifiés sur le plan de règlement :

- Les constructions annexes à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 20m² par unité foncière constituée au moment de l'approbation du présent PLU.

Les projets de construction prévus dans un secteur d'information sur les sols (Basol) doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en oeuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Article 3 UB : Accès et voirie

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Voirie :

1. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la

- circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.
2. La chaussée des voies nouvelles publiques ou privées doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.
 3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière pourra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.
 4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction principale doit disposer d'une cuve de rétention dont la capacité devra répondre aux normes en vigueur et à l'importance de la construction.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

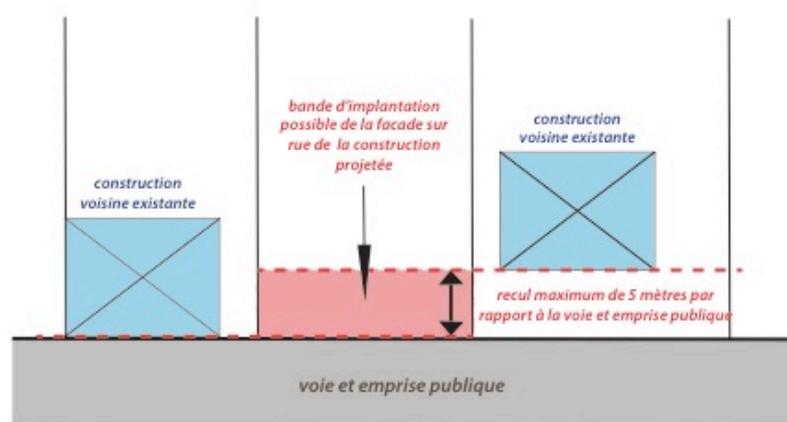
Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. En front de rue :



- La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës.

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.

- En l'absence de bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans une bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 5m maximum.

2. Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement quand une construction principale est déjà implantée en front de rue. Dans ce cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

3. Cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

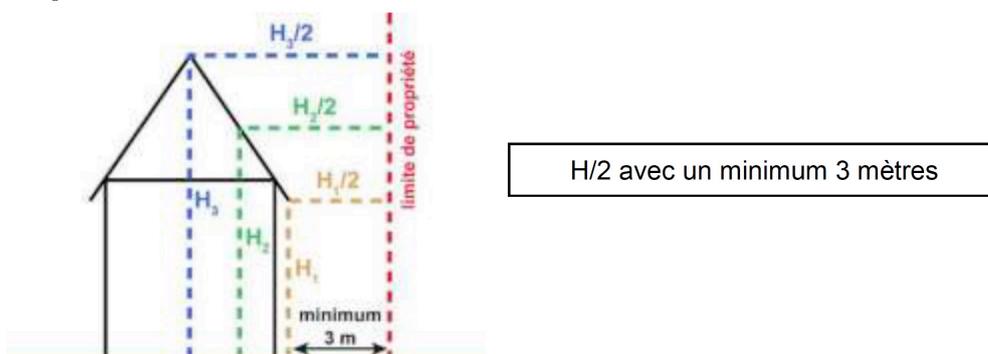
Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

1. Sur une profondeur de 30 m à compter de l'emprise publique

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites latérales
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres :

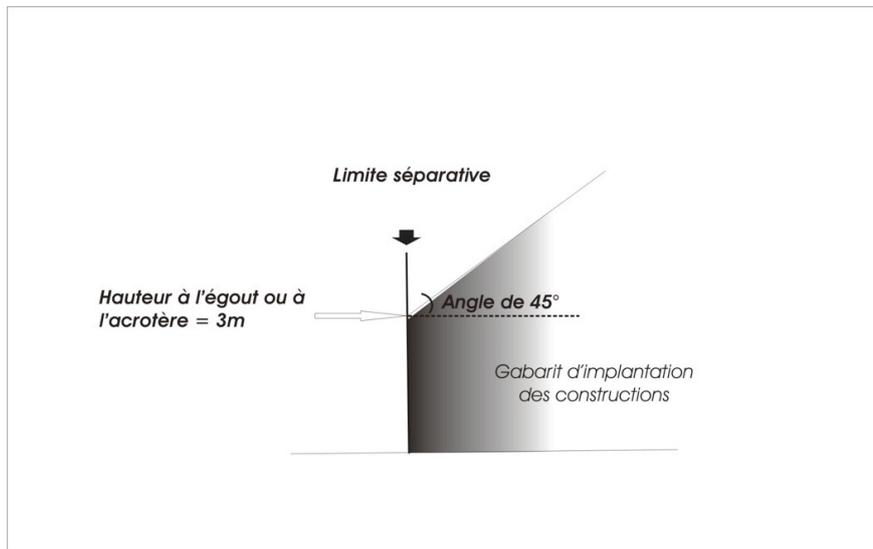


2. Au delà des 30 m de profondeur à compter de l'emprise publique

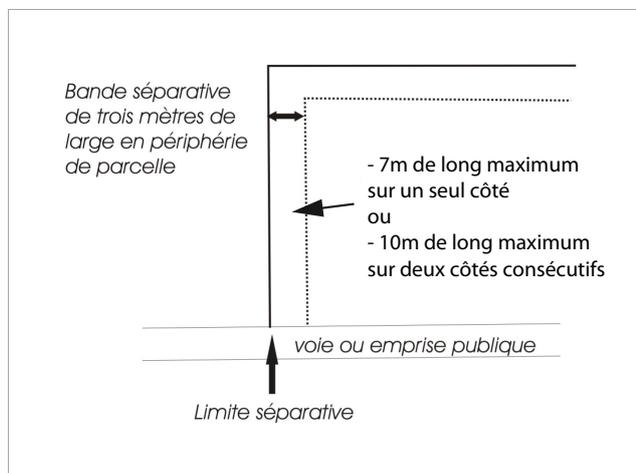
2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.2 Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve d'être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite

séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



2.3. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10 m mesurés sur deux côtés cumulés (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3. Sur toute la profondeur de la parcelle :

En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UB : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Elle est limitée à :

- hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
- hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres (au faîtage ou au sommet de l'acrotère)

Dans le cas des toits plats, au-dessus de la hauteur de 7 mètres, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

Les abris de jardins sont limités à une hauteur maximale de 4m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UB : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Clôtures sur rues et sur limites parcelaires :

1. La hauteur de l'éventuel mur bahut sera limité à 0.80 mètres et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide réparti de façon régulière sur tout le linéaire de la clôture.
2. La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.
3. Les murs de soutènement seront autorisés sans limite de hauteur, uniquement s'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

Uniquement dans les espaces protégés nécessaire au maintien de la coulée verte identifiés sur le plan de règlement :

1. Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre
2. Les murets pleins de toutes natures sont interdits.

Divers – sauf indications contraires liées à l'aléa inondation

Implantation des constructions par rapport au sol naturel :

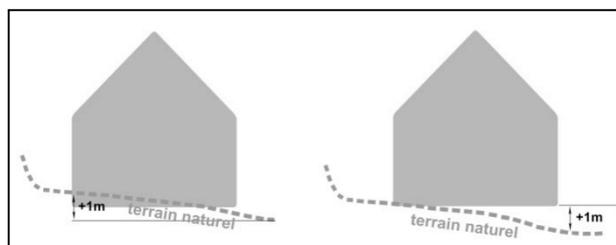
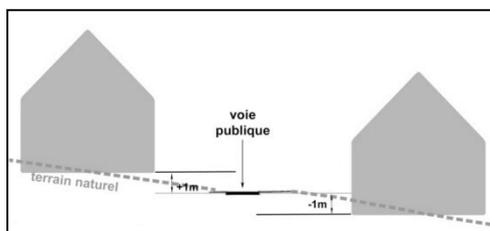
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable (d'un point de vue technique)

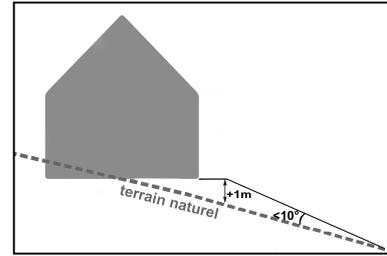
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



Article 12 UB : Stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, artisanal, industriel, de commerce et service et d'équipement collectif, des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

En outre des normes rappelées en annexe du règlement, en cas de construction à usage d'habitation, des places visiteurs devront être aménagées à raison :

- d'une place par tranche effective de 3 logements

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
2. Au moins 40% de la parcelle (hors stationnement et accès) devra être maintenu en espace perméable, dont la moitié en pleine terre.

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 11 UB : Aspect extérieur

Pour les maisons individuelles :

- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.

2- Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'exploitation forestière et d'exploitation agricole à usage d'élevage
- Les habitations légères de loisirs et le camping
- Les étangs, les carrières
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
- Les nouvelles constructions à usage industriel

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux et de services compatibles avec le voisinage de l'habitat
- L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole.
- L'implantation de nouvelles exploitations viticoles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum de surface de plancher) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.

Les projets de construction prévus dans un secteur d'information sur les sols (Basol) doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en oeuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Article 3 UC : Accès et voirie

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Voirie :

1. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.
2. La chaussée des voies nouvelles publiques ou privées doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière pourra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour

Article 4 UC : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction principale doit disposer d'une cuve de rétention dont la capacité devra répondre aux normes en vigueur et à l'importance de la construction.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UC : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

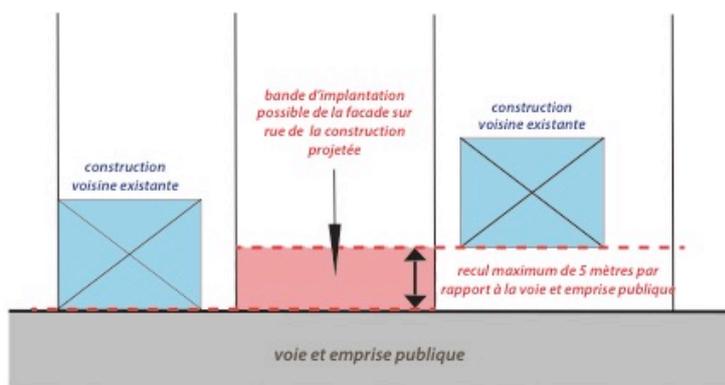
En front de rue :

1. La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës.

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.

2. En l'absence de bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra

s'implanter dans une bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 5m maximum.



Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement :

si une construction principale est déjà implantée en front de rue. Dans ce cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

Cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Dispositions particulières

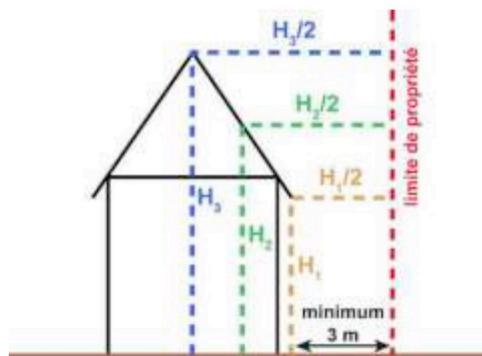
1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



H/2 avec un minimum 3 mètres

2. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UC : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Elle est limitée à :

- hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
- hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres (au faitage ou au sommet de l'acrotère). Dans le cas des toits plats, au-dessus de la hauteur de 7 mètres, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UC : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Clôtures sur rues et sur limites parcelaires :

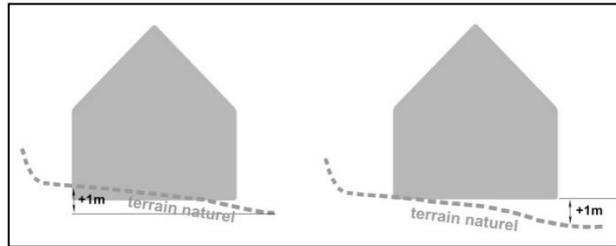
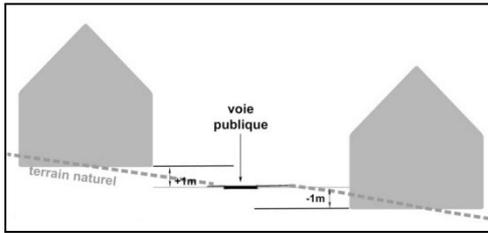
1. La hauteur de l'éventuel mur bahut sera limité à 0.80 mètres et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide réparti de façon régulière sur tout le linéaire de la clôture.
2. La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.
3. Les murs de soutènement seront autorisés sans limite de hauteur, uniquement s'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

Divers

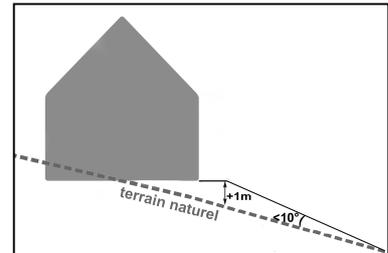
1. Implantation des constructions par rapport au sol naturel :
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.
Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'il ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

Façades des constructions à usage d'activités :

Les bardages métalliques seront disposés de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales (et non verticales)

Article 12 UC : Stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. De plus, pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, artisanal, industriel, de commerce et service et d'équipement collectif, des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

En outre des normes rappelées en annexe du règlement, en cas de construction à usage d'habitation, des places visiteurs devront être aménagées à raison :

- d'une place par tranche effective de 3 logements

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

2. Au moins 30% de la parcelle (hors stationnement et accès) devra être maintenu en espace perméable, dont la moitié en pleine terre..

Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 UC : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 UC : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 11 UC : Aspect extérieur

Pour les maisons individuelles :

- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.

2- Article 13 UC : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 2 UD ci-dessous

Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone,
- Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
- Les constructions à usage d'habitat dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone dans la limite d'une annexe d'une superficie maximale cumulée de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité, sauf à vocation d'élevage.
- Les abris pour animaux à condition :
 - qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - que leur superficie au sol soit inférieure à 70 m²,
 - que leur hauteur totale soit inférieure à 4m,
 - qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
 - qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
 - que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

L'intégralité des règles de la zone est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles de la zone est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

Article 3 UD : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Voirie :

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 UD : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation qui le requiert doit traiter ses eaux usées par un dispositif conforme à la réglementation.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction principale doit disposer d'une cuve de rétention dont la capacité devra répondre aux normes en vigueur et à l'importance de la construction.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UD : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants :

- 25m de l'axe des routes départementales, hors agglomération
- 10m par rapport aux autres voies et emprises publiques

Fossés pluviaux:

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul d'au moins égal à 5 mètres.

Voies d'eau :

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul d'au moins égal à 15 mètres.

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Sur les limites aboutissant aux voies

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Sur les limites de fond :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 10 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UD : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UD : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Elle est limitée à :

- hauteur maximum au faîtage : 10 mètres
- hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres (au faîtage ou au sommet de l'acrotère)

Dans le cas des toits plats, au-dessus de la hauteur de 7 mètres, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

Article 11 UD : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Clôtures sur rues et sur limites parcelaires :

1. La hauteur de l'éventuel mur bahut sera limité à 0.80 mètre et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage.

Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide réparti de façon régulière sur tout le linéaire de la clôture.

2. La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.

3. Les murs de soutènement seront autorisés sans limite de hauteur, uniquement s'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

Divers

Implantation des constructions par rapport au sol naturel :

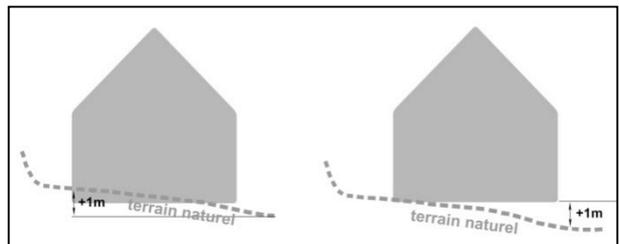
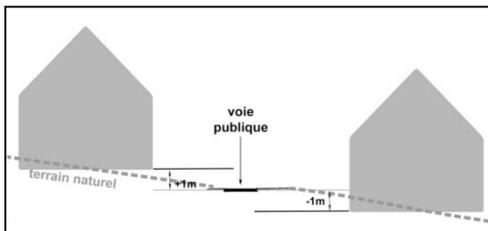
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable (d'un point de vue technique)

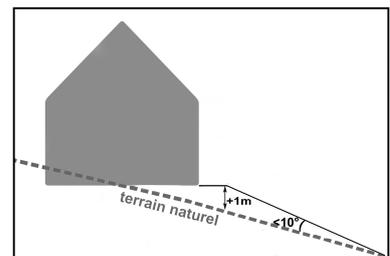
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



Article 12 UD : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelées en annexe du règlement

Article 13 UD : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
Au moins **70%** de la parcelle (hors stationnement et accès) devra être maintenu en espace vert.

Article 14 UD : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Article 11 UD : Aspect extérieur

- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.

Article 13 UD : Espaces libres et plantations

*Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.
L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.*

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas à l'article 2U_E sont interdites.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de jeux et de sport non motorisés
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage des équipements collectifs, pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable
- Les aires de stationnement.
- Les aires de stationnement de caravanes
- Les démolitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.

Article 3 UE : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie :

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée également à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Les constructions peuvent s'édifier soit à l'alignement, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre.
2. Toutefois l'implantation des constructions à la limite ou en retrait de l'alignement peut être imposé en raison notamment de la préservation de la perspective urbaine.

Cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Article 12 UE : Stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2. Des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 UE : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 UE : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone UX et le secteur UX1

- Les habitations légères de loisirs et le camping
- Les constructions à usage agricole
- Les abris pour animaux
- Les étangs, les carrières
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

En outre et uniquement dans la zone UX :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitat
- Le changement de destination vers l'habitat

En outre et uniquement dans le secteur UX1 :

- Les constructions à usage d'habitat, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone UX et le secteur UX1

- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone

En outre et uniquement dans le secteur UX1 (à l'exception de la zone UX)

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et à condition que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.

Article 3 UX : Accès et voirie

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Tout accès nouveau sur une voie départementale est interdit.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales :

Voies routières :

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 10 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

1. Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.
2. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales :

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions sera de 13 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UX : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Clôtures :

1. Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment au niveau de la visibilité au niveau des accès
2. La hauteur de l'éventuel mur bahut sera limité à 0.80 mètres et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide.
3. La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.
4. Les murs de soutènement seront autorisés sans limite de hauteur, uniquement s'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

Façades :

1. Les bardages métalliques seront disposés de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales (et non verticales)

2. Les extensions des bâtiments existants devront être traitées dans un esprit de cohérence avec le bâtiment existant.

Divers :

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

Article 12 UX : Stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Pour les constructions à usage de bureaux, artisanal, industriel, de commerce et service et d'équipement collectif, des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.
2. 20% des espaces libres seront aménagés en espaces verts avec pour objectif la recherche d'une bonne intégration dans le site et le tissu bâti voisin sous forme, par exemple, de haies, de plantations d'arbres (avec des essences locales), de talus, etc.).

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 UX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 UX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone
- Les carrières
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules
- Le camping et le caravanning
- Les parcs d'attraction
- Les constructions agricoles
- Les constructions à usage artisanal et industriel.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I. SONT ADMIS à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

- Les constructions et installations à usage de bureau, commerce ou de service sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions annexes à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 50m² par unité foncière constituée au moment de l'approbation du présent PLU.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- les équipements suivant devront être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 et ne devront pas compromettre la santé des personnes

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

Article 3 – 1AU : Accès et voirie

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

Voirie :

1. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.
2. La chaussée des voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction principale doit disposer d'une cuve de rétention dont la capacité devra répondre aux normes en vigueur et à l'importance de la construction.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
 - suivant un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de fonctionnement urbain.

2. Toute construction, installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Dispositions particulières

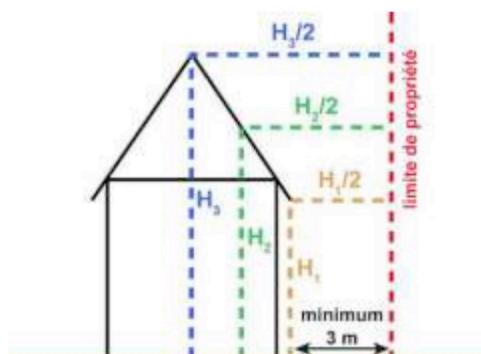
Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

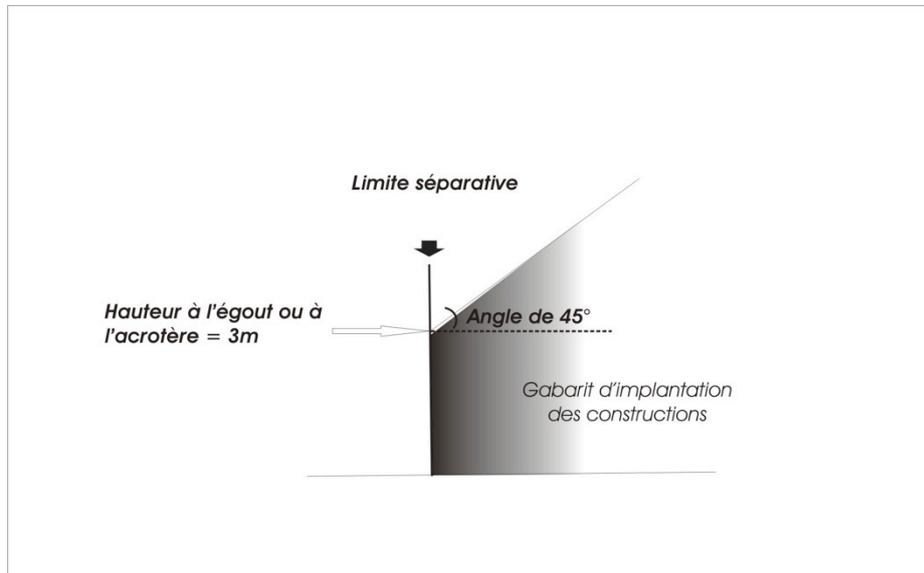
Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

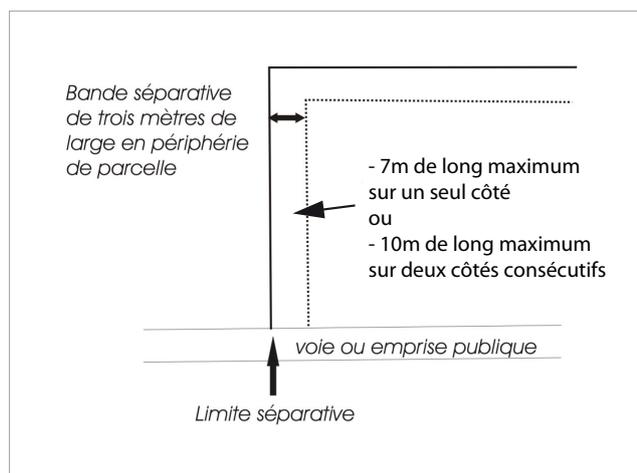


H/2 avec un minimum 3 mètres

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve d'être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10 m mesurés sur deux côtés cumulés (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Toutefois, en cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives sans respecter le gabarit précité.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Elle est limitée à :

- hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
- hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres (au faîtage ou au sommet de l'acrotère)

Dans le cas des toits plats, au-dessus de la hauteur de 7 mètres, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

Article 11– 1AU : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Clôtures sur rues et sur limites parcelaires :

1. La hauteur de l'éventuel mur bahut sera limité à 0.80 mètres et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide réparti de façon régulière sur tout le linéaire de la clôture.
2. La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.
3. Les murs de soutènement seront autorisés sans limite de hauteur, uniquement s'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

Divers

Implantation des constructions par rapport au sol naturel :

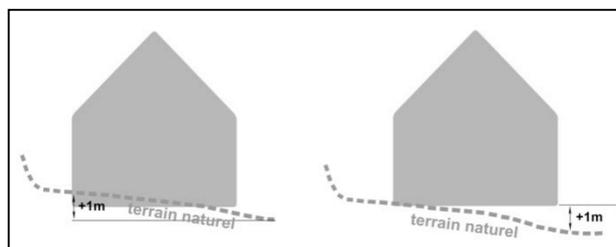
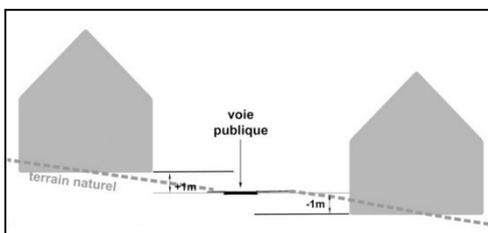
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable (d'un point de vue technique)

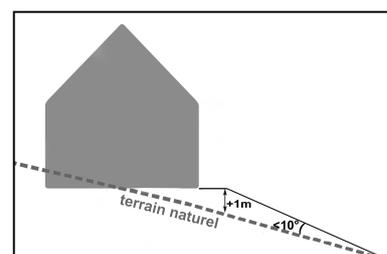
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



Article 12 – 1AU : Stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. De plus, pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, artisanal, industriel, de commerce et service et d'équipement collectif, des espaces de stationnements pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de la construction et de l'habitation.

En outre des normes rappelées en annexe du règlement, en cas de construction à usage d'habitation, des places visiteurs devront être aménagées à raison :

- d'une place par tranche effective de 3 logements

Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations

3. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
4. Au moins 20% de la parcelle (hors stationnement et accès) devra être maintenu en espace perméable, dont la moitié en pleine terre.

Article 14 – 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 11 1AU : Aspect extérieur

Pour les maisons individuelles :

- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.

2- Article 13 1AU : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Article 1 – 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone
- Les carrières
- Le camping et le caravaning
- Les abris pour animaux
- Les parcs d'attraction
- Les constructions agricoles à l'exception des serres dans le secteur 1AUXa
- En secteur 1AUXa, toute construction ou tout aménagement, sauf liaison piétonne, sur une largeur de 15m comptés à partir de la limite Ouest de secteur 1AUXa.

Article 2 – 1AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I. SONT ADMIS à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

- Les constructions, les aménagements et les extensions commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les dépôts et stockages autorisés,
- les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent ;
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale du bâtiment d'activités limitée à 170m².

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les équipements suivant devront être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 et ne devront pas compromettre la santé des personnes

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

Article 3 – 1AUX : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Chaque parcelle comportera au maximum deux accès carrossables à une voie publique. Pour les parcelles de plus de 200 ares, la création d'un troisième accès carrossable est autorisée. La création d'accès carrossables aux angles des parcelles n'est pas autorisée.

Voirie :

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques nouvelles auront une largeur d'emprise comprise entre 16 et 25 mètres. Sont exemptées les voies de circulation internes, les voies privées et les voies dédiées aux circulations douces (piétons, cycles...).

Article 4 – 1AUX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié – infiltration, stockage, réutilisation ou autre – permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, des aires de stockage et des aires de manoeuvre seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 – 1AUX : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 – 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Le long de la limite Est du secteur 1AUXa, au moins un point de la construction principale devra obligatoirement être édifié dans une marge d'implantation comprise entre 15m et 25m comptés à partir de la limite de secteur. L'orientation des façades le long de la RD500 devra suivre un sens d'implantation « en épi ».

Le long de la rue du Maire Baruch, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur une ligne de construction située à 20m de la limite d'emprise publique.

Cet alignement devra être respecté par au moins 75% de la surface de la façade concernée. Les saillies sont autorisées sur une profondeur de 2m.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5m minimum.

Règle architecturale particulière en limite Est du secteur 1AUXa et le long de la rue du Maire Baruch

Les zones de stockages sont interdites sur une profondeur de 25m comptés à partir de la limite Est du secteur 1AUXa et de la limite d'emprise publique le long de la rue du Maire Baruch.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 2m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 – 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En secteur 1AUXa :

Le long de la limite Nord du secteur 1AUXa, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15m comptés à partir de la limite de secteur.

Règle architecturale particulière en limite Nord du secteur 1AUXa

Les zones de stockages sont interdites sur une profondeur de 25m comptés à partir de la limite Nord du secteur 1AUXa.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 1 mètre.

Elles devront être dissimulées par des haies, rideaux végétaux ou par des dispositifs de masquage adaptés.

Article 8 – 1AUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 – 1AUX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AUX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

En secteur 1AUXa, la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres à l'acrotère.

En secteur 1AUXb, la hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres à l'acrotère.

Dans les deux secteurs de zone, les toitures en pente sont autorisées à conditions d'être cachées derrière un acrotère. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments de type serres.

Les mâts d'éclairage des aires de stationnement et de stockage sont limités à une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur des constructions principales de la parcelle.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées, ...) sont exemptés de règle de hauteur.

Article 11– 1AUX : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

Règle architecturale particulière en limites Est et Nord du secteur 1AUXa et le long de la rue du Maire Baruch

Les zones de stockages sont interdites sur une profondeur de 25m comptés à partir des limites Nord et Est du secteur 1AUXa et de la limite d'emprise publique le long de la rue du Maire Baruch.

Sur une profondeur comprise entre 25m et 50m comptés à partir des limites Nord et Est du secteur 1AUXa, les zones de stockages sont autorisées mais devront être non visibles depuis la RD 500. Elles devront être dissimulées par des dispositifs de masquage adaptés et/ou des rideaux végétaux, de taille proportionnelle au stockage. L'aspect des dispositifs de masquage non végétaux devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Les dispositifs végétaux devront être suffisamment denses pour être opaques.

Façades et volumes

Les bâtiments seront d'une architecture sobre et harmonieuse, aux lignes simples et aux teintes discrètes. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

Les logements de fonction devront être intégrés au volume de la construction principale.

Matériaux

Les façades latérales ou arrières des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié (ex. : agglos, briques, etc.).

Les matériaux bruts destinés à rester apparents tels que le bois, les briquettes de parement ou le béton architectonique par exemple, sont autorisés.

Toitures

A moins qu'elles ne soient végétalisées, les toitures devront être de couleur foncée, assortie aux façades, dans des matériaux permettant de limiter l'impact visuel dans le paysage.

Les couvertures en tuiles, ardoises et bardeaux bitumés sont interdites.

Les toitures en pente sont autorisées à condition d'être masquées derrière un acrotère. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments de type serres.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Elles seront constituées de panneaux rigides, de type treillis soudé, avec maille large rectangulaire, fixés sur poteaux et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles ne seront pas occultantes.

Les portails et portillons seront assortis aux clôtures.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à empêcher toute gêne visuelle.

Les murs bahuts sont interdits. Les murs pleins sont autorisés de façon ponctuelle.

Ils seront situés à proximité immédiate des portails d'entrée. Ils seront d'une hauteur égale à celle de la clôture, sans pouvoir dépasser 2 mètres, et d'une longueur maximale de 4m.

Ouvrages annexes

Il est souhaité que les éléments techniques tels que conditionnement d'air, gaine de ventilation, soient cachés par un dispositif pare-vue qui les rendra invisibles vus du sol.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques respecteront l'ordonnancement général de la construction et seront disposés de façon à minimiser leur impact depuis l'espace public.

Article 12 – 1AUX : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne et selon les normes rappelées en annexe du règlement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carrés minimum hors surfaces de dégagement.

Pour les constructions à usage de bureaux, il sera prévu la création de stationnements pour les vélos : 3 places de stationnement seront prévues par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. Ces places seront couvertes et munies d'arceaux.

Article 13 – 1AUX : Espaces libres et plantations

Espaces verts

25% minimum de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.

Une frange paysagère sera créée sur une profondeur de 15m comptés à partir des limites Nord et Est du secteur 1AUXa. Elle sera traitée par engazonnement et plantation libre. Toute construction ainsi que l'implantation d'aires de stationnement, d'aires de stockage et de voies de desserte privées est interdite dans cette bande paysagère.

Le long de la rue du Maire Baruch, le traitement paysager de l'espace non construit devra être assuré sur une profondeur de 20m comptés à partir de la limite d'emprise publique;

Le long des autres voies et emprises publiques, une bande d'espace vert d'une profondeur de 2m sera créée. Elle sera engazonnée et plantée d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées ou plantées. Les essences employées pour les plantations de la zone sont exclusivement des essences locales.

Aires de stationnement

Le long des voies, emprises ou limites ci-dessous, l'implantation d'aires de stationnement est interdite sur une profondeur de :

- 25 mètres comptés à partir des limites Nord et Est du secteur 1AUXa ;

· 2 mètres comptés à partir des autres limites d'emprise publique.
Le traitement paysager des aires de stationnement pour les véhicules légers devra être assuré par la mise en place de plantations : 1 arbre à haute tige sera planté pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement ne pourront pas être occupées par des dépôts.

Zones de stockage

Les marges de recul pour les zones de stockage forment une zone paysagère définie en profondeur par les distances suivantes :

- 25 mètres comptés à partir des limites Nord et Est du secteur 1AUXa et de la limite d'emprise publique le long de la rue du Maire Baruch ;
- 5 mètres comptés à partir des autres limites d'emprise publique, à l'exception des chemins piétons.

Article 14 – 1AUX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 – 1AUX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – 1AUX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Article 13 1AUX : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 2AUX

Article 1 – 2AU et 2AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 - 2AU .

Article 2 – 2AU et 2AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisées dans la zone.

Article 3 – 2AU et 2AUX : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 – 2AU et 2AUX : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 – 2AU et 2AUX : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 – 2AU et 2AUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m.

Article 7 – 2AU et 2AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.50 mètre.

Article 8 – 2AU et 2AUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 – 2AU et 2AUX : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 – 2AU et 2AUX : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 – 2AU et 2AUX : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 – 2AU et 2AUX : Stationnement

Non réglementé

Article 13 – 2AU et 2AUX : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 14 – 2AU et 2AUX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 – 2AU et 2AUX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 – 2AU et 2AUX : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition qu'ils ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A à l'exclusion des secteurs :

1. L'aménagement et la réfection des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
2. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole (type cribs, équipements d'irrigation, etc...).

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
- que leur superficie au sol soit inférieure à 70 m²,
- que leur hauteur totale soit inférieure à 4m,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage d'aspect bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

Dans le secteur A1 :

1. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
2. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur A2 :

1. L'aménagement et la réfection des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les projets de construction prévus dans un secteur d'information sur les sols (Basol) doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en oeuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Article 3 A : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales :

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

- Routes départementales : 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions
- Autres voies : 5 mètres de l'axe pour toutes les constructions

Voies d'eau :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau, au moins égale à 15 mètres.

Par rapport aux voies ferrées et fossés pluviaux :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et des fossés pluviaux.

Dispositions particulières :

1. Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.
2. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

1. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.
2. Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Les abris pour animaux ne pourront dépasser une emprise au sol de plus de 70 m².

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- *Bâtiment agricole :*
La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faitage de la toiture
- *Logement :*
La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faitage de la toiture ; dans le cas des toits plats, la hauteur maximale est de 7 mètres.
- *Abris à animaux :*
La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faitage de la toiture.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
2. Aux silos et aux séchoirs à houblon ;
3. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 A : Aspect extérieur

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
3. Les abris pour animaux devront présenter une ossature et un bardage en bois, être ouverts sur au moins un côté et la surface de plancher ne sera pas imperméabilisée.

Toitures

1. Les toitures des constructions à usage d'activité agricole devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas (pente non réglementée) aux équipements publics, aux toitures des constructions de moins de 40m², aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...
3. Les toits plats sont autorisés uniquement pour les habitations et les abris pour animaux

Clôtures

Dans toute la zone et tous les secteurs

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2,2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives, grilles ou grillages.

Dans le secteur A1 :

En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de ce dernier est limité à 60cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide réparti de façon régulière sur tout le linéaire de la clôture.

Article 12 A : Stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

1. En périphérie des nouvelles constructions agricoles, des aménagements paysagers structurés autour d'un mélange d'essences locales devront être réalisés et adaptés à la taille des bâtiments édifiés ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.
2. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernés.

Cette zone est également concernée par le risque d'inondation; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

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

Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés

En outre, dès lors qu'elles ne sont pas en contradiction avec la réglementation en vigueur dans **les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable** et 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 paysagers, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N à l'exception des secteurs N2 à N5 :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les changements de destination sont autorisés à condition qu'ils se limitent à l'activité agricole.

4. Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières

L'aménagement, la réfection et l'extension (c'est-à-dire contiguë à l'existant et sans création de nouveau logement) des constructions existantes à usage d'habitation ; en cas d'extension, cette dernière sera inférieure à 50m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Les annexes aux constructions existantes dans la limite d'une annexe d'une superficie maximale cumulée de 30 m² de surface de plancher, par terrains constitués au moment de l'approbation du présent P.L.U

En outre dans le secteur N1 :

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante ;
- que leur superficie au sol soit inférieure à 70 m²,
- que leur hauteur totale soit inférieure à 4m,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage d'aspect bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

Dans le secteur N2 ne sont autorisés que :

Les abris de jardin limités à 10m² de surface de plancher et à 4 m de hauteur.

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

Dans le secteur N3 ne sont autorisés que:

Les abris de chasse et pour promeneurs limités à 25m² de surface de plancher et à 4 m de hauteur.

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

Dans le secteur N4 ne sont autorisés que :

1. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes dans la limite d'une superficie maximale cumulée de 100 m² d'emprise au sol au moment de l'approbation du présent P.L.U.

2. Les terrains de camping et de caravanning ainsi que leurs installations et constructions annexes liées et nécessaires à cette vocation (telles que sanitaires, piscine, logement du personnel,...).

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

Dans le secteur N5 ne sont autorisés que :

1. Les affouillements et exhaussements de sols directement liés à l'exploitation de la carrière autorisée.

2. Les activités de transit, stockage et traitement par concassage et criblage des matériaux.

3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sol et du sous-sol. Ces constructions et installations seront démolies par l'exploitant de la sablière, à l'issue de l'exploitation de la sablière.

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

Les projets de construction prévus dans un secteur d'information sur les sols (Basol) doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en oeuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Article 3 N : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales :

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants :

- 25m de l'axe des routes départementales, hors agglomération
- 5m par rapport aux autres voies et emprises publiques

Fossés pluviaux et voie ferrée :

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul d'au moins égal à 5 mètres.

Voies d'eau :

Les nouvelles constructions doivent être implantées selon un recul d'au moins égal à 15 mètres.

Dispositions particulières :

1. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.
2. Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

Dispositions générales

A moins d'être implantées sur limite séparative, les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières

1. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.
2. Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Non règlementé

Article 9 N : Emprise au sol

Les abris pour animaux sont limités à 70m² de surface de plancher

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure à 50m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

L'emprise au sol des annexes aux constructions existantes sera limitée à 30 m² de surface de plancher cumulée.

Les abris de jardin sont limités à 10m² de surface de plancher

Les abris de chasse et pour promeneurs sont limités à 25m² de surface de plancher

Dans le secteur N4

L'extension ou les nouvelles constructions ne dépasseront pas une emprise au sol cumulée de 100m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Dans le secteur N5

L'extension ou les nouvelles constructions ne dépasseront pas une emprise au sol cumulée de 60% de l'existant au moment de l'approbation du présent PLU.

Article 10 N : Hauteur des constructions

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
2. En cas d'extension la hauteur de ces dernières est limitée à celle des constructions déjà existantes.
3. En cas de nouvelles constructions, la hauteur de la construction ne doit pas excéder :
 - pour les annexes, abris de jardins, abris à animaux, abris pour promeneurs et abris de chasse : 4m au faîtage
 - pour les autres constructions : 8 mètres au faîtage de la toiture ;

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux équipements collectifs et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

2. En cas d'extension d'une construction existante, une harmonie architecturale entre constructions devra être recherchée.

Abris pour animaux:

Ils devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Pas de création de surface de plancher
- Sol en terre battue

Autres abris :

- Structure et habillage des façades en bois

Clôtures :

- les murs pleins de toute nature sont interdits
- la hauteur totale de la clôture est limitée à 2m

Article 12 N : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont : 5,60m X 2,3m

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- Par logement jusqu'à 4 pièces : 2 places dont au moins une place non close
- Par logement de plus de 4 pièces : 3 places dont au moins une place non close

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher (sauf s'il s'agit d'une création de logement).

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus.

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article 16 N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé

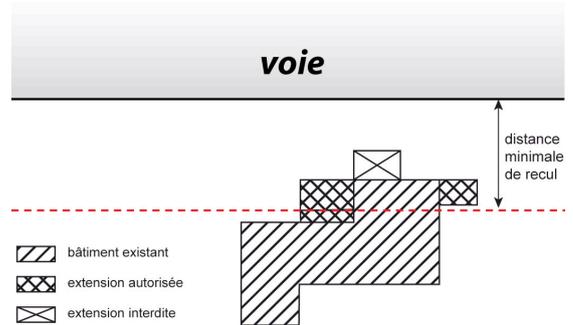
ANNEXES

1. AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

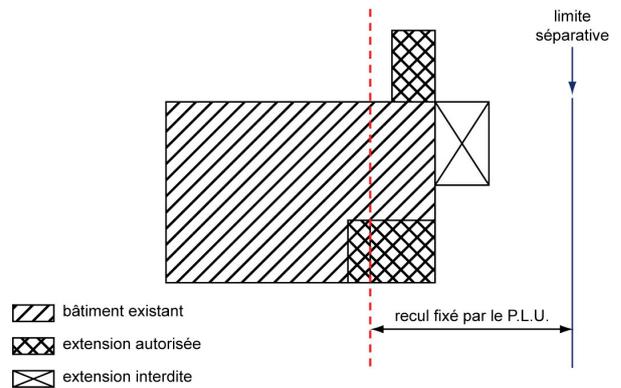
– **par rapport à la limite des voies**

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



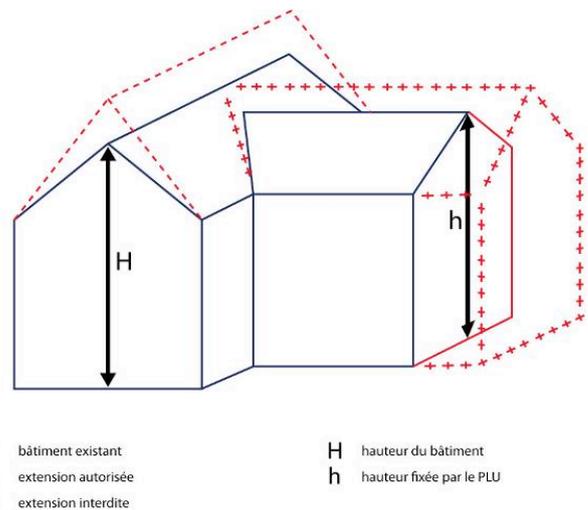
– **par rapport à la limite séparative**

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– **par rapport à la hauteur**

toute surélévation du bâtiment existant



2. NORMES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales pour une place de stationnement est 5,60 m X 2,30 m

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher (sauf s'il s'agit d'une création de logement).

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitations	<ul style="list-style-type: none"> ○ Par logement jusqu'à 4 pièces : 2 places dont au moins une place non close ○ Par logement de plus de 4 pièces : 3 places dont au moins un place non close
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Service public ou d'intérêt collectif : * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale * Equipement sportif et de loisirs	1 place / 10 personnes 1 place/70 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée
Structure d'hébergement : Hôtel et équipements para hôtelier Résidence pour personnes âgées Activités : Artisanat Industrie Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces de plus de 100m ² de surface de plancher Restaurants	1 place pour 40 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher entamée

3. DEFINITIONS UTILES

ANNEXES

Les annexes (remises, abris bois, abri de jardin, dépendance, local technique, garage, abri à vélo...) sont des constructions non habitables, de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, qui peuvent être accolées ou dissociées de la construction principale, mais sans communication directe avec ladite construction principale.

TOIT PLAT

Le toit plat est un toit présentant une pente n'excédant pas 5% (afin de permettre, en fonction de sa superficie, l'évacuation des eaux de pluie)

PLACE DE STATIONNEMENT NON CLOSE

Est entendu par « non close », une place située hors d'un garage ; le « carport » et la place accessible par un portail sont considérés comme une place non close.