



Commune de MITTELSCHAEFFOLSHEIM

PLAN LOCAL d'URBANISME



REGLEMENT

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 7 juin 2013



*le maire,
Joseph Kraut*

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 09401	Page : 2/63
0	07/06/2013	PLU - Règlement	Ote - Léa DENTZ		URB1	

LD

Titre I **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MITTELSCHAEFFOLSHEIM du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67298).

Article 2 - Lexique

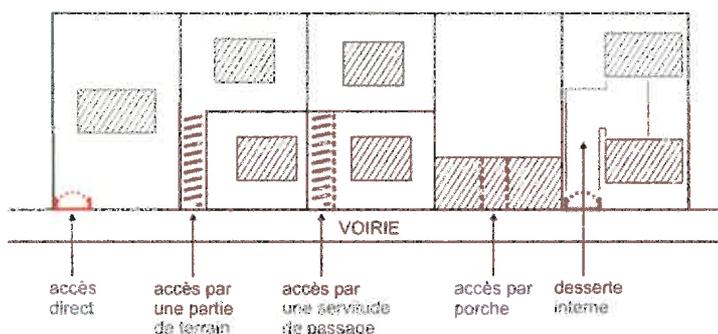
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et signalés par un astérisque (*).

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

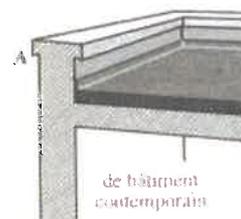
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

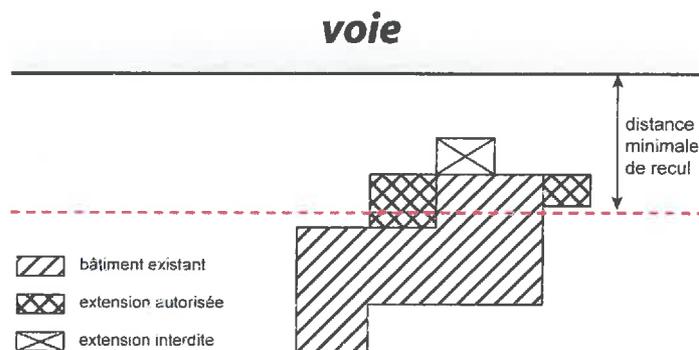


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

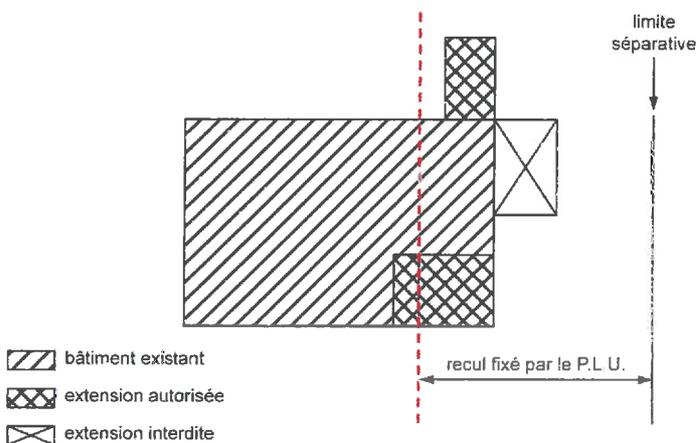
Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure lorsque leur superficie et supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

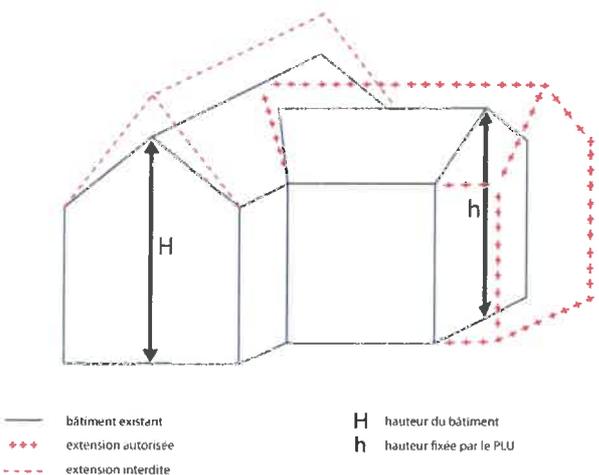
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

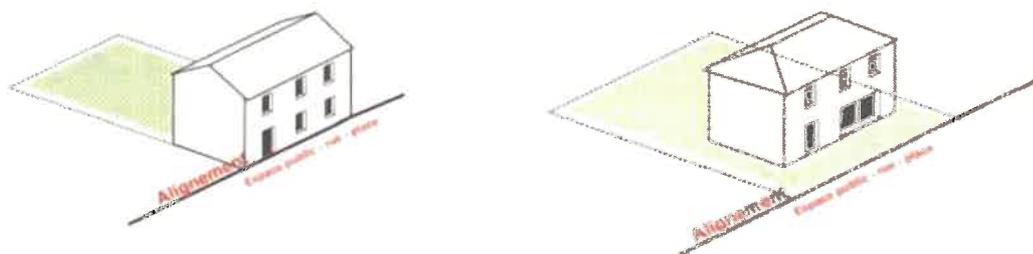


- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

DISPOSITIONS GENERALES

ALIGNEMENT

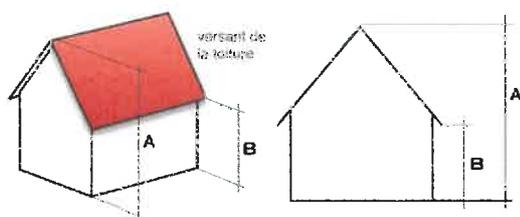
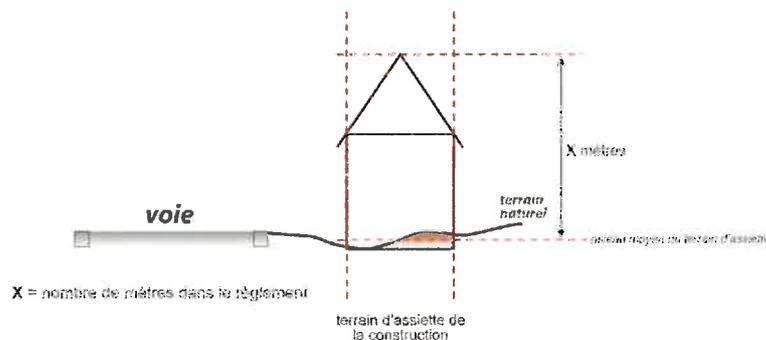
L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



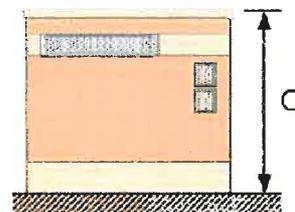
CALCUL DE LA HAUTEUR

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

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :



A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



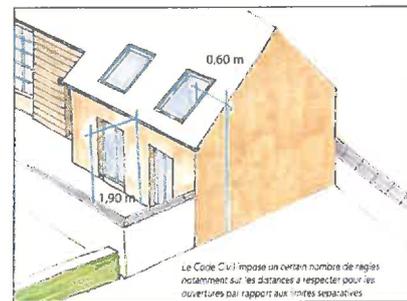
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

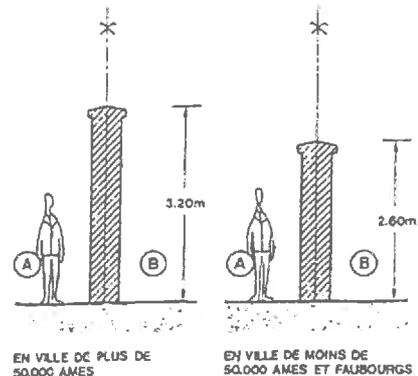


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).

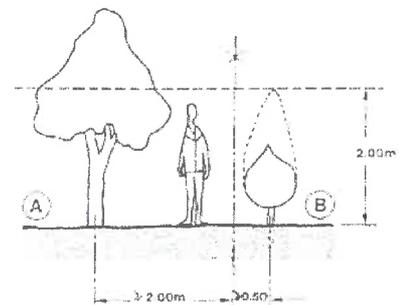


A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONSTRUCTION PRINCIPALE

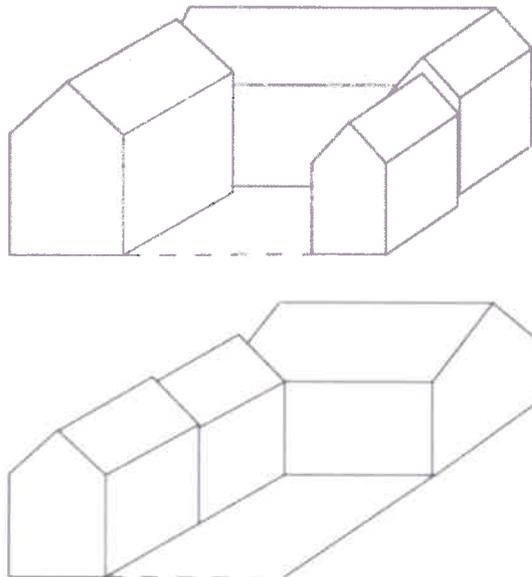
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTION ANNEXE

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, piscine, ...

CORPS DE FERME

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U. L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.

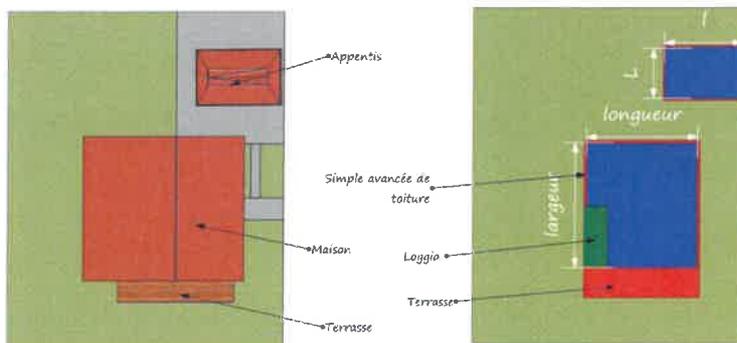


EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l$ = aire formée par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Éléments de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Source : M. de la Cour, "L'urbanisme de l'habitat"

EXTENSION LIMITEE

L'extension est limitée si elle ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

NU DE LA FAÇADE

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement* compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

FAÇADE PRINCIPALE

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

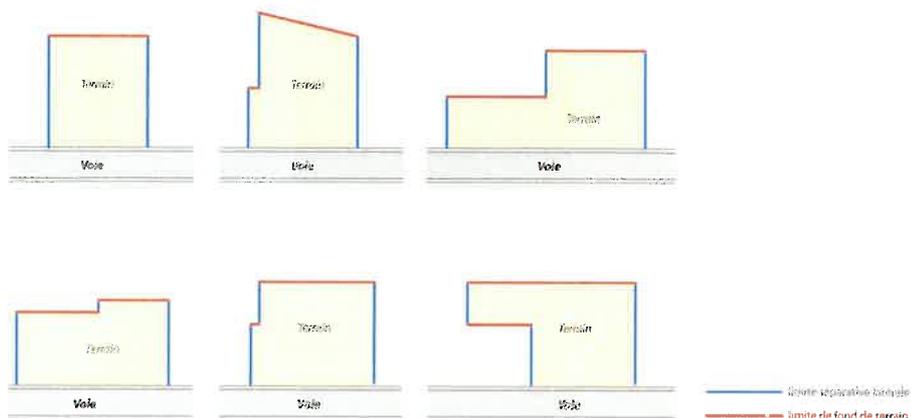
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou par extension ligne supérieure d'un plan de toiture.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



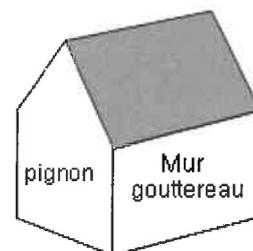
PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- le secteur UA,
- le secteur UB,
- le secteur Uj.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés 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'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le 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 du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU.

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A,
- le secteur AC.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N,
- le secteur Nx

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Nuisances acoustiques

Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation, exposées au bruit et admises par le présent règlement, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

**Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien et dont l'implantation des constructions doit être préservée.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
- l'ouverture de carrières, gravières ou la création d'étangs ;
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- le camping.

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

- Les affouillements* ou exhaussements* du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- Les constructions ou installations agricoles à condition de ne pas induire de nouveau périmètre de réciprocité* ou d'extension des périmètres de réciprocité* existants à la date d'approbation du PLU.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* suffisant, au domaine public :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'une voie* privée,
- soit par un passage aménagé sur un fond privé avec l'autorisation du propriétaire.

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies* nouvelles en impasse, de plus de 30 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves doivent prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante pour recevoir les containers liés à la collecte des ordures ménagères. Cet espace doit être couvert et masqué sur au moins 2 faces par un mur ou un bardage qualitatif.

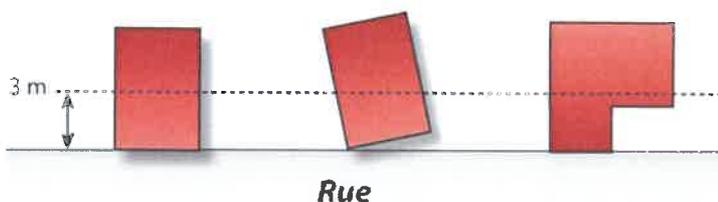
Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

- Le nu de la façade principale* de la construction principale* doit s'implanter en totalité entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement* de la voie*.
- Au moins un point du nu de la façade principale* doit s'implanter à l'alignement*.



De plus, pour assurer la continuité bâtie, les façades* sur rue doivent occuper au minimum 70% de la largeur sur rue de l'unité foncière*. A défaut, cette continuité sera assurée, hors accès*, par un mur de clôture plein d'une hauteur minimale de 2m.

Les autres constructions doivent s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

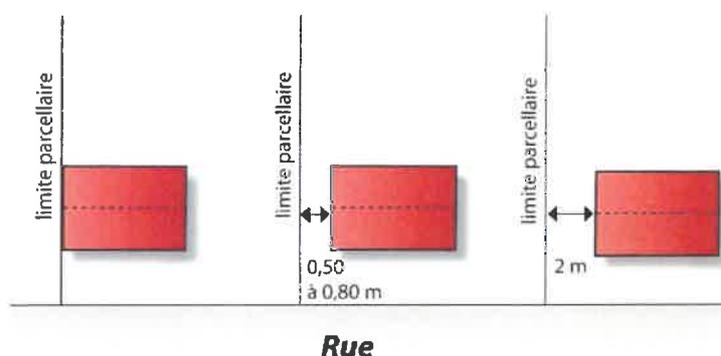
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement*,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante,
- lorsqu'une construction principale* implantée sur l'unité foncière* respecte déjà les conditions énoncées ci-dessus, les constructions devront alors s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.
- les constructions principales* implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès* aux voies*, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

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

PRESCRIPTIONS

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade* donnant sur la limite séparative* considérée.

- Les constructions doivent s'implanter par rapport à une limite séparative* :
 - soit sur limite,
 - soit avec un léger recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre.
- Les constructions doivent s'implanter par rapport aux autres limites séparatives* :
 - soit sur limite,
 - soit avec un léger recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre,
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.



EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions 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 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments principaux sur une même parcelle, les bâtiments devront s'implanter en L ou en U afin de conserver la forme traditionnelle des corps de ferme*.

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faitage* la hauteur ne doit pas être inférieure à la largeur du pignon* ;
- 9 mètres au sommet de l'acrotère*.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication 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 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

PRESCRIPTIONS

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

Surfaces extérieures

Les façades* doivent être soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Toitures

Les constructions principales* à usage d'habitation implantées en première ligne doivent présenter pignon* sur rue avec une pente de toiture comprise entre 45° et 52°.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de 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.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans cette emprise.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec une fonction résidentielle.

La zone UB regroupe les extensions plus récentes du village.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
- l'ouverture de carrières, gravières ou la création d'étangs ;
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- le camping.

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

- Les affouillements* ou exhaussements* du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- Les constructions ou installations agricoles à condition de ne pas induire de nouveau périmètre de réciprocité* ou d'extension des périmètres de réciprocité* existants à la date d'approbation du PLU.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m, au domaine public :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'une voie* privée,
- soit par un passage aménagé sur un fond privé avec l'autorisation du propriétaire.

Il peut être dérogé à la largeur minimale d'accès* en cas de passage sous un porche de largeur moins élevée existant à la date d'approbation du PLU.

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies* nouvelles en impasse, de plus de 30 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ORDURES MENAGERES

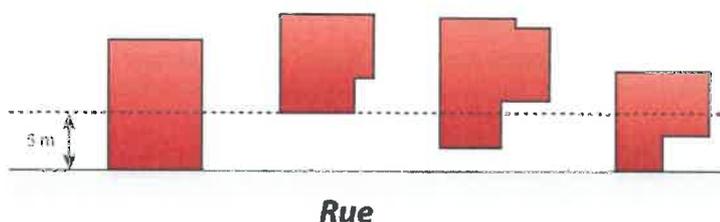
Les constructions neuves doivent prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante pour recevoir les containers liés à la collecte des ordures ménagères. Cet espace doit être couvert et masqué sur au moins 2 faces par un mur ou un bardage qualitatif.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Au moins la moitié du nu de la façade principale* de la construction principale* doit s'implanter entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement* de la voie*.



A l'exception des garages et des carports*, les autres constructions doivent s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement*,
- aux aménagements, transformations ou extensions 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,
- lorsqu'une construction principale* implantée sur l'unité foncière* respecte déjà les conditions énoncées ci-dessous, les constructions devront alors s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.
- les constructions principales* implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès* aux voies*, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

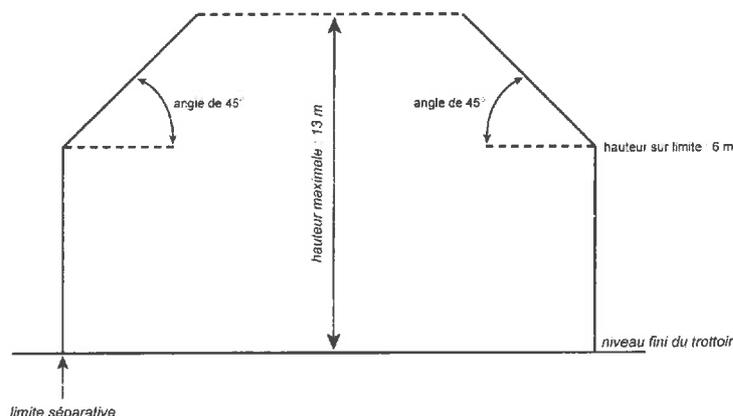
Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRESCRIPTIONS

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade* donnant sur la limite séparative* considérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales* :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau fini du trottoir et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 2 mètres de ces limites sont autorisées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparative de fond de parcelle* :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres. Les constructions annexes, jusqu'à 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent s'implanter sur limite ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions 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 8 - UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage* la hauteur ne doit pas être inférieure à la largeur du pignon* ;
- 9 mètres au sommet de l'acrotère*.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication 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 des constructions et aménagement de leurs abords

PRESCRIPTIONS

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

Surfaces extérieures

Les façades* doivent être soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures (sur rue et sur limite séparative*) est fixée à 2 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de 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.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans cette emprise.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Uj

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uj correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec une fonction résidentielle.

La zone Uj correspond à l'arrière des parcelles dans lequel sont admises uniquement des constructions annexes.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - Uj - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles admises en article 2-Uj, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- Les constructions à condition que :
 - leur emprise au sol* ne dépasse pas 25 m²
 - la hauteur soit inférieure à 3,50 mètres hors tout.
- Les piscines couvertes ou non à condition que leur emprise au sol* ne dépasse pas 50 m².

Article 3 - Uj - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - Uj - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - Uj - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

Toute construction doit respecter un recul minimal de 0,50 mètres par rapport à l'alignement* des voies*.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement*,
- aux aménagements, transformations ou extensions 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,
- lorsqu'une construction principale* implantée sur l'unité foncière* respecte déjà les conditions énoncées ci-dessous, les constructions devront alors s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.
- les constructions principales* implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès* aux voies*, respecteront les dispositions de l'article 7-Uj.

Article 7 - Uj - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRESCRIPTIONS

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade* donnant sur la limite séparative* considérée.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 0,50 mètre.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions 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 8 - Uj - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Uj - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions, à l'exception des piscines couvertes ou non, est limitée à une superficie maximale de 25 m² par logement implanté sur la même unité foncière*.

Article 10 - Uj - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors tout.

EXCEPTIONS

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication 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 - Uj - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

PRESCRIPTIONS

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures (sur rue et sur limite séparative*) est fixée à 2 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Article 12 - Uj - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de 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.

Article 13 - Uj - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans cette emprise.

Article 14 - Uj - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - Uj - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec une fonction résidentielle. Les constructions ne devront pas comporter de niveau enterré

Extrait du rapport de présentation

CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone 1AU se fera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux le long de la rue des Peupliers.

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage industriel ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
- l'ouverture de carrières, gravières ou la création d'étangs ;
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- le camping.

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

- les affouillements* ou exhaussements* du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions à condition de ne pas comporter de niveau enterré ;
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les constructions ou installations agricoles à condition de ne pas induire de nouveau périmètre de réciprocité* ou d'extension des périmètres de réciprocité* existants à la date d'approbation du PLU.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* d'une largeur minimale de 3,50 m, au domaine public :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'une voie* privée,
- soit par un passage aménagé sur un fond privé avec l'autorisation du propriétaire.

La desserte de l'ensemble de la zone devra se faire par un accès* unique et sécurisé sur la voirie départementale.

VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies* nouvelles en impasse, de plus de 30 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves doivent prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante pour recevoir les containers liés à la collecte des ordures ménagères. Cet espace doit être couvert et masqué sur au moins 2 faces par un bardage qualitatif.

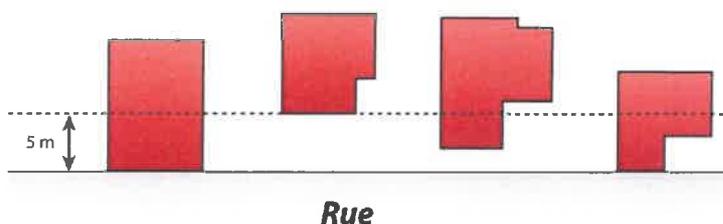
Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

Au moins la moitié du nu de la façade principale* de la construction principale* doit s'implanter entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement* de la voie*.



A l'exception des garages et des carports*, les autres constructions doivent s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ,
- aux aménagements, transformations ou extensions 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,
- lorsqu'une construction implantée sur l'unité foncière* respecte déjà les conditions énoncées ci-dessous, les autres constructions devront alors s'implanter dans le prolongement du nu de la façade principale* de la construction principale* ou en retrait de celle-ci.
- les constructions principales* implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès* aux voies* , respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

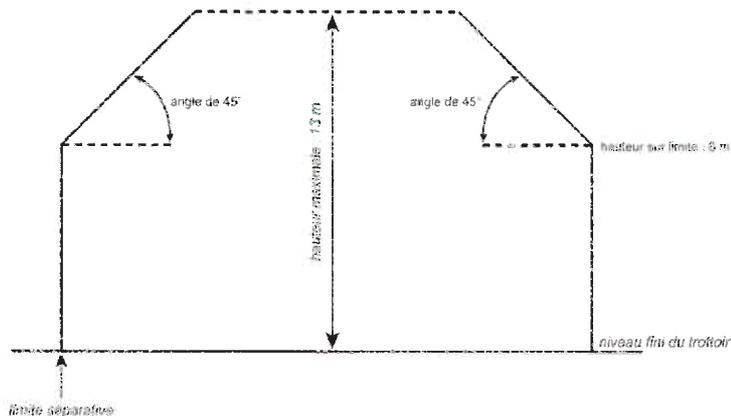
Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRESCRIPTIONS

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade* donnant sur la limite séparative* considérée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales* :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau fini du trottoir et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 2 mètres de ces limites sont autorisées

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle* :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres. Les constructions annexes, jusqu'à 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent s'implanter sur limite ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions 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 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions annexes, à l'exception des piscines couvertes ou non, est limitée à une superficie maximale de 25 m² par logement implanté sur la même unité foncière*.

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage*, la hauteur ne doit pas être inférieure à la largeur du pignon* ;
- 9 mètres au sommet de l'acrotère* ;

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication 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 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

PRESCRIPTIONS

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

Surfaces extérieures

Les façades* doivent être soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures (sur rue et sur limite séparative*) est fixée à 2 mètres.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de 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.

A cet effet ; les constructions à usage d'habitation doivent comporter au minimum 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les espaces de stationnements perméables peuvent être inclus dans cette emprise.

Les espaces verts, aires de jeux et de loisirs devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel* existant.

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

**Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2-A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies*.
- les aménagements et installations à condition d'être nécessaires à la gestion ou à la prévention des risques naturels.
- les aménagements et les constructions, à condition d'être inscrits en emplacement réservé.
- les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition de rester ouverts sur un côté, de ne pas comporter de dalle, de présenter une superficie inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible tout terrain doit disposer d'un accès*.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les constructions ne devront nécessiter aucun raccordement aux réseaux.

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 30,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 226,
- 5 mètres par rapport l'alignement* des autres voies*.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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.
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies*.

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

PRESCRIPTIONS

Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives*.

Cas des cours d'eau et fossés

Les constructions ou installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives*.

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

Non réglementé.

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

PRESCRIPTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées est limitée à 30 m² au sol, par unité foncière*.

EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante, à la date d'approbation du PLU.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

La hauteur* maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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 ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades*

Les matériaux et surfaces extérieures doivent être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives ou les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Les abris de stockage et les hangars doivent être recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre. L'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisée.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade* la plus longue des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone AC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AC correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone AC correspond à des sites réservés à l'implantation de constructions à usage agricole.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - AC - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2-AC, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies*.
- les aménagements et installations à condition d'être nécessaires à la gestion ou à la prévention des risques naturels.
- les aménagements et les constructions, à condition d'être inscrits en emplacement réservé.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition que l'activité agricole nécessite la présence permanente de l'exploitant agricole. et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ou construits simultanément.

Article 3 - AC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible tout terrain doit disposer d'un accès*.

Article 4 - AC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

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

Dans le cas contraire, les constructions ou installations devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Dans le respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - AC - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 30,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 226,
- 5 mètres par rapport l'alignement* des autres voies*.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux :

- aménagements, transformations ou extensions 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.
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies*.

Article 7 - AC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRESCRIPTIONS

Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives*.

Cas des cours d'eau et fossés

Les constructions ou installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux :

- aménagements, transformations ou extensions 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,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives*.

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

Non réglementé.

Article 9 - AC - Emprise au sol des constructions

PRESCRIPTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m².

EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLU.

Article 10 - AC - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

Habitations

- La hauteur* maximale des bâtiments d'habitation est fixée à :
- 6 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère*,
 - 10 mètres au faîtage*.

Bâtiments agricoles

La hauteur* maximale des bâtiments à vocation agricole est fixée à 12 mètres hors tout.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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 ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 - AC - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades*

Les matériaux et surfaces extérieures doivent être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives ou les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Les abris de stockage et les hangars doivent être recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre. L'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisée.

Article 12 - AC - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de 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.

Article 13 - AC - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade* la plus longue des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article 14 - AC - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - AC - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

**Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
 ZONES NATURELLES OU
 FORESTIERES**

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est réputée inconstructible.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2-N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies*.
- Les abris à condition de rester ouverts sur un côté, de ne pas comporter de dalle, de présenter une superficie inférieure ou égale à 30m² d'emprise au sol et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la prévention des risques naturels.
- Les opérations aménagements et les constructions, à condition d'être inscrites en emplacement réservé.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les constructions ne devront nécessiter aucun raccordement aux réseaux.

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 30,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 226,
- 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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.
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies*.

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

PRESCRIPTIONS

Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives*.

Cas des cours d'eau et fossés

Les constructions ou installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives*.

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

Non réglementé.

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions est limitée à 30 m² par unité foncière*.

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

La hauteur* des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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 ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Nx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nx est destinée au développement de l'activité artisanale existante, dans lequel des constructions peuvent être admises.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - Nx - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2-Nx, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

- Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies*.
- Les aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la prévention des risques naturels.
- Les opérations aménagements et les constructions, à condition d'être inscrites en emplacement réservé.
- Les constructions à usage d'activités à condition d'être nécessaires au développement de l'activité existante sur le site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition de constituer une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou une construction annexe dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Article 3 - Nx - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - Nx - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

S'il existe, toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Dans le respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales doivent être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - Nx - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

PRESCRIPTIONS

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 30,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 226,
- 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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.
- constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies*.

Article 7 - Nx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRESCRIPTIONS

Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives*.

Cas des cours d'eau et fossés

Les constructions ou installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions 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 8 - Nx - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - Nx - Emprise au sol des constructions

Toutes les constructions et installations sur une même unité foncière* ne doivent pas dépasser une emprise au sol* cumulée de 2 000 m²

Article 10 - Nx - Hauteur maximale des constructions

PRESCRIPTIONS

Habitations

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage* ;
- 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère*.

Bâtiments d'activités

La hauteur* maximale des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes.

La hauteur* des constructions annexes est limitée à 3 mètres hors tout.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux

- aménagements, transformations ou extensions 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 ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 - Nx - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

Article 12 - Nx - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Nx - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les espaces de stationnements perméables peuvent être inclus dans cette emprise.

Article 14 - Nx - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - Nx - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé