



PLAN LOCAL D'URBANISME

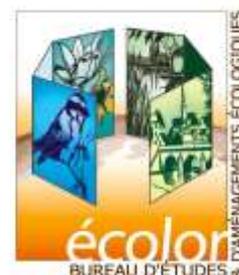


3 – REGLEMENT

Règlement écrit

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18/05/2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 4 -PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 5 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UA	page 6
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UB	page 13
CHAPITRE III	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UJ	page 19
CHAPITRE IV	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UE	page 22
CHAPITRE V	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	UX	page 25
CHAPITRE VI	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	IAU	page 30

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	A	page 38
CHAPITRE II	- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE	N	page 43

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I **- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERSTHEIM et se substitue au règlement National d'Urbanisme.

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

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

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

- UA :** le secteur de bâti ancien
- UB :** le secteur de bâti récent
- UJ :** le secteur situé à l'arrière des habitations où sont autorisés les annexes, dépendances et abris de jardins
- UE :** le secteur réservé aux activités sportives et de loisirs.
- UX :** le secteur réservé aux activités

La **zone à urbaniser AU** constituée par les zones et secteurs suivants :

- IAU :** la zone à urbaniser à court terme.

II - LES ZONES NATURELLES

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

la **zone agricole A** et les secteurs qui la constituent :

- **le secteur A**, qui correspond aux espaces agricoles non constructibles.
- **le secteur Ac**, qui correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées.

la **zone naturelle N** et les secteurs qui la constituent :

- N :** la zone naturelle à préserver
- Naj :** le secteur d'implantation d'une aire de jeux
- Né :** le secteur d'équipements communaux,
- Ns :** le secteur naturel de stockage
- Nx :** le secteur naturel avec présence d'un bâtiment

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au centre ancien du village de BERSTHEIM.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage de commerce (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'artisanat (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur $>$ ou $=$ à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures, ...
- les étangs,
- les carrières.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur $>$ ou $=$ à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- Les extensions des exploitations agricoles existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

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

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

- LES RESEAUX SECS

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

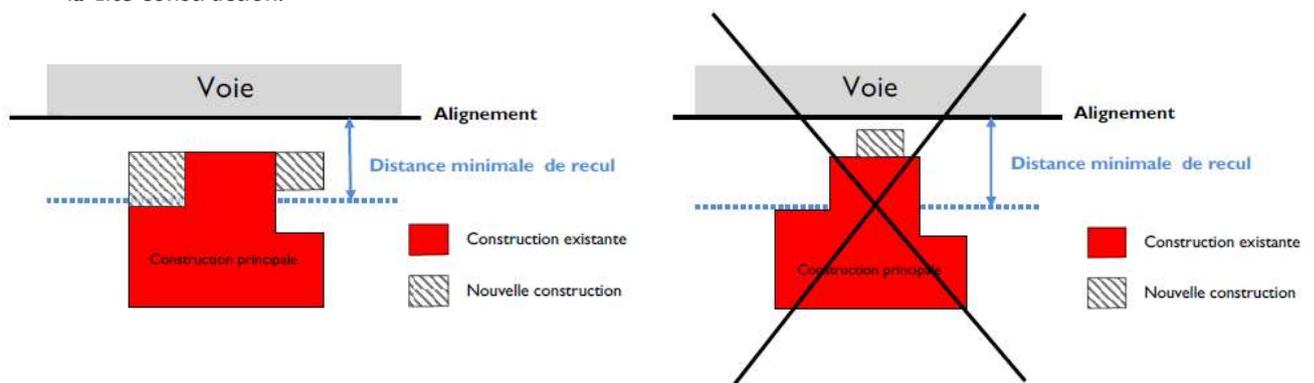
6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Au moins une construction principale devra être édifée en première ligne de chaque unité foncière et le nu de la façade principale sur rue sera implanté suivant la ligne de construction existante.

En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

6.3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale, citée précédemment, avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.



6.5. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative,
- soit en recul minimum de 0,5 mètre.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

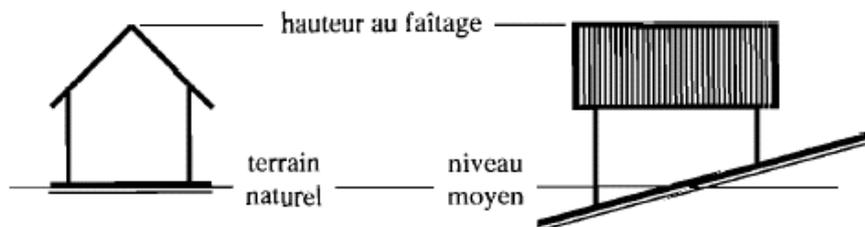
Pas de prescription

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

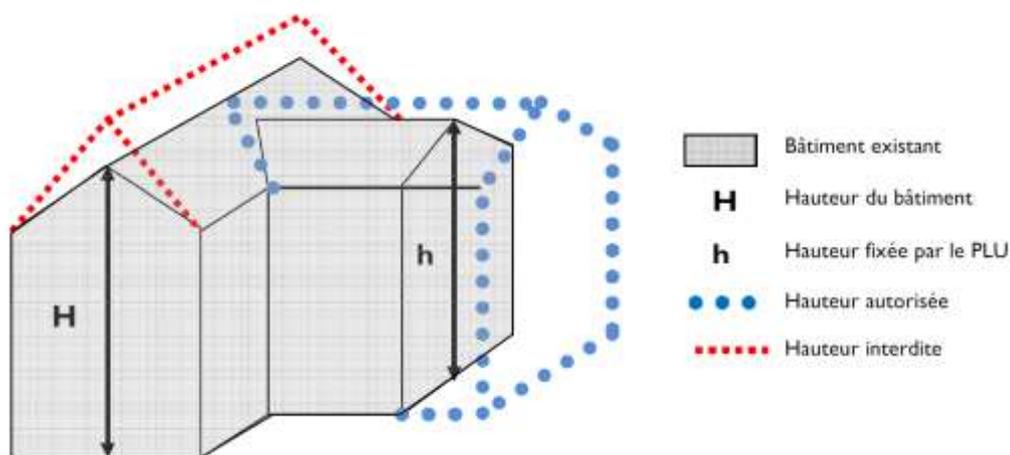
ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.



10.2. La hauteur maximale hors tout de toutes constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.



10.4. Les règles précisées à cet article UA10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

11.1. Dessin général des façades

11.1.1 Les porches d'entrée devront être préservés.

11.1.2. Les colombages existants, en façade sur rue seront préservés.

11.2. Toitures - Volumes

11.2.1. Les constructions principales en façade sur rue, présenteront au moins un pignon sur rue.

11.2.2. Les constructions principales à usage d'habitation, présenteront, sur au moins 50 % de leur emprise (dont le pignon sur rue), des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52°.

11.2.3. Des adaptations de pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvents, coyaux, demi-croupes, appentis, vérandas, pergolas, ...)

11.2.4. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge à brun, excepté pour les vérandas, les serres, les couvertures de piscine, les bâtiments annexes et les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable.

11.2.5. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant seront autorisées.

11.3. Ouvertures

11.3.1. Les volets roulants sont interdits, en façade sur rue, sur les maisons à pans de bois.

11.3.2. Les caissons extérieurs sur volets roulants sont interdits.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Cas pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UAI4 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

**ARTICLE UAI5 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE UAI6 –
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit des extensions urbaines totalement ou partiellement bâties, moins denses que le village ancien.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal et qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB comprend 2 sous-secteurs :

- **UBa**, qui correspond au secteur entre la rue de l'école maternelle et la rue de Keffendorf. Les futures constructions devront se raccorder, au réseau d'assainissement, rue de l'école maternelle.
- **UBb**, qui correspond aux constructions desservies par des chemins privés et où les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, pour les constructions nouvelles, doivent se faire soit sur la rue des Bouleaux, de l'école Maternelle ou la rue des Saules.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBI – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage de commerce (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'artisanat (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation agricole (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures, ...
- les étangs,
- les carrières.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce** à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- **les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.**
- **Les extensions des constructions et installations agricoles, existants à la date d'opposabilité du PLU**, à condition qu'elles n'induisent pas de périmètres de réciprocité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

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

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse, supérieure à 35 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

Dans le secteur UBa : les réseaux d'assainissement doivent être branchés sur la rue de l'école maternelle.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UBb : les réseaux d'assainissement et d'eau potable doivent être branchés sur la rue des Saules ou la rue des Bouleaux ou la rue de l'école maternelle.

- LES RESEAUX SECS

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

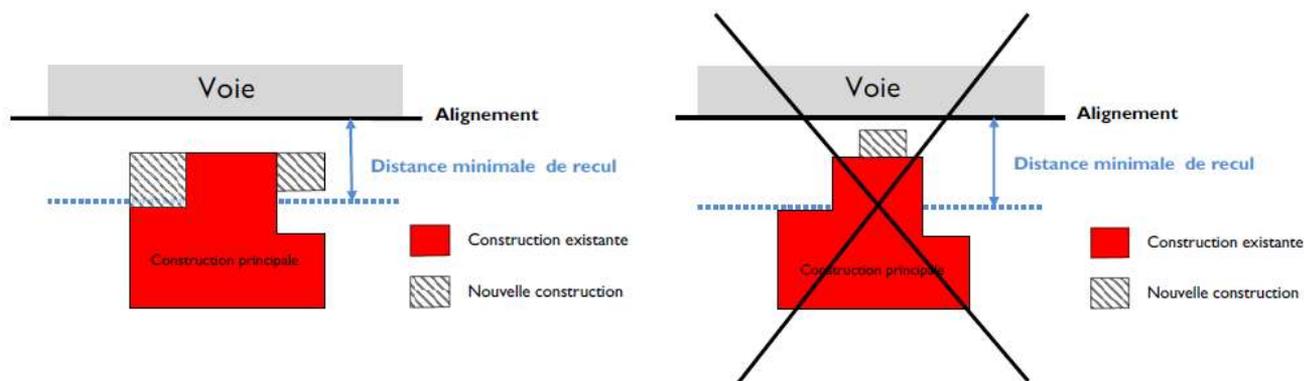
ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Les façades des nouvelles constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, exceptés pour les chemins piétonniers ou s'applique un recul de 1 mètre.

Cette règle ne s'applique pas pour le stationnement couvert non clos (type carport) qui peut s'implanter à l'alignement de la voie.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.



6.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

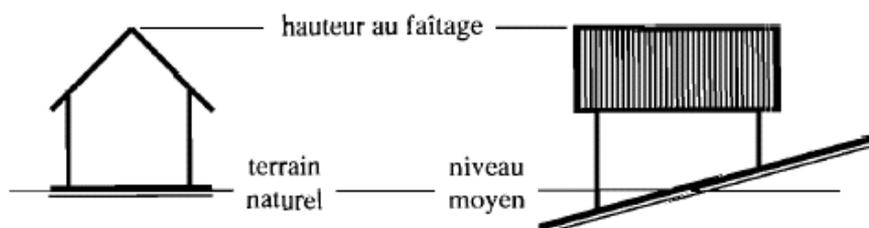
Pas de prescription

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.



10.2. La hauteur maximale, hors tout, des constructions principales, ne devra pas excéder 10 mètres.

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

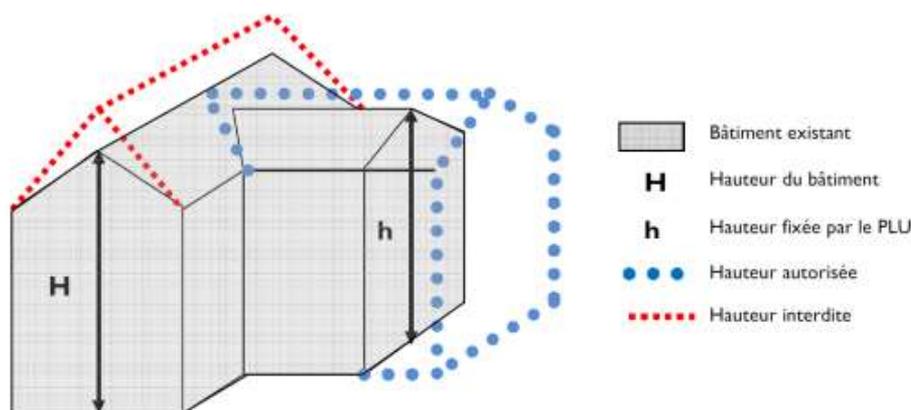
10.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.5. Les règles précisées à cet article UB10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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.



11.1. Enduit et coloration de façade

Les façades seront en matériaux conçus pour rester apparents (bois, briques, pierre, bardage, ...) soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.

11.2. Remblais

Les constructions seront implantées en prenant en compte le terrain naturel. L'implantation des constructions sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

12.2. Pour les constructions à usage commercial

Il sera demandé 2 places de stationnement par 50 m² de surface de vente

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20 % de la surface totale de l'unité foncière devra être traitée en surface libre et perméable.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

La zone UJ est une zone urbaine située à l'arrière des habitations.
Elle est destinée à accueillir les annexes et dépendances des habitations.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article UJ2.

ARTICLE UJ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépendances, annexes des constructions à usage d'habitation (abris de jardin, abris de pâture, abris à animaux à usage familial, piscine, garage, remise, ...).
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ3 – ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UJ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction ou installations doit être édifiée avec un retrait minimum de 3 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de toute voie ou emprise publique et autres chemins, ouverts à la circulation publique.

6.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UJ7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 0,80 mètre.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés entre 0 et 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UJ8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des dépendances et annexes ne devra pas excéder 30 m², par unité foncière, excepte pour les bâtiments existants où sera autorisée une extension de 50 % de l'emprise existante du bâtiment.

ARTICLE UJ10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale, hors tout, des dépendances et annexes ne devra pas excéder 4 mètres.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. 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.

ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT

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

**ARTICLE UJ13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Pas de prescription

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UJ14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

**ARTICLE UJ15 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE UJ16 –
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine réservée à des équipements collectifs, publics, de sports et de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation et utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions, installations et utilisation du sol autorisées à l'article UE2

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La réalisation d'un logement de gardiennage à condition qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Elle est limitée à un logement par unité foncière.

Les constructions, installations et utilisations du sol, dès lors qu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les aires de jeux ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

- LES RESEAUX SECS

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

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu de la façade des constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en recul minimum de 1 mètre de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

. 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.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine réservée aux activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'habitation et leurs dépendances (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'exploitation agricole (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les étangs,
- Les carrières.

ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- **Les constructions et installations liées à une activité horticole et/ou d'aménagements paysagers.**
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

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

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

- LES RESEAUX SECS

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

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. La façade des constructions principales doit être implantée sur la ligne de construction, des constructions existantes ou au minimum à 1 m de l'alignement de la rue des Fraises.

En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

6.2. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics seront édifiées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions s'implanteront soit :

- sur limite séparative.
- en recul minimum de 1 mètre.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

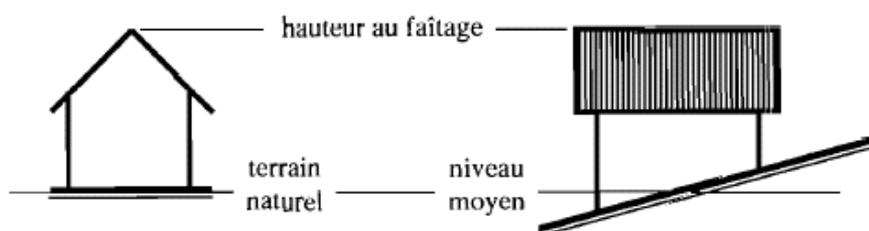
Pas de prescription

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.



10.2. La hauteur maximale, hors tout, des constructions principales, ne devra pas excéder 10 mètres.

10.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.4. Les règles précisées à cet article UX10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT

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

**ARTICLE UX13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription

**ARTICLE UX15 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE UX16 –
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations, ainsi que les constructions, les installations et les activités qui en sont le complément normal et sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Elle ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article IAU2 du présent règlement et au document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IAU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Concernant les constructions nouvelles sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions à usage de commerce (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'artisanat (sauf pour les cas visés à l'article 2),
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m² (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures, ...
- les étangs,
- les carrières.

ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Conditions de l'urbanisation

Conditions générales :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après la réalisation d'opérations d'aménagement.
- L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- L'opération peut se faire par tranche sans que chaque tranche ne remette en cause l'opération d'aménagement de la zone.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Le terrain de l'opération doit être compatible avec l'aménagement ultérieur de la zone.

Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de la division parcellaire.

Conditions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions à usage d'artisanat, de commerce** à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** de plus de 2 mètres de haut ou de profondeur > ou = à 100 m², s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- **les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouvertes à la circulation publique.

- VOIRIE

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

. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse, supérieure à 35 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour, si nécessaire.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

Dans le cas contraire, la construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

- EAUX PLUVIALES

La mise en oeuvre de techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, avec un débit maximal admissible autorisé de 5 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

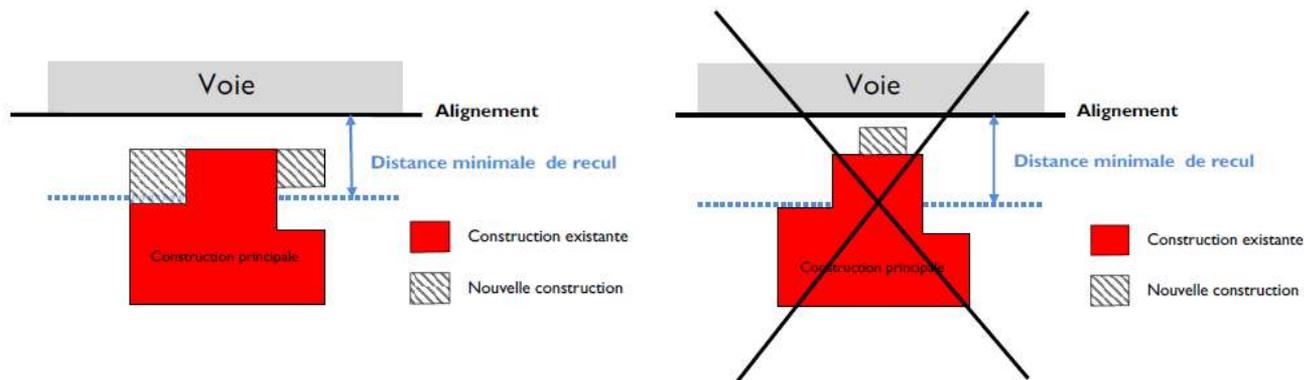
ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les dispositions de cet article s'appliquent par rapport aux voies, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique.

6.2. Les façades des nouvelles constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, exceptés pour les chemins piétonniers ou s'applique un recul de 1 mètre.

Cette règle ne s'applique pas pour le stationnement couvert non clos (type carport) qui peut s'implanter à l'alignement de la voie.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.



6.4. Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est calculée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Les constructions pourront s'implanter soit :

- sur limite séparative.
- en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés ouverts.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

7.4. Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE IAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

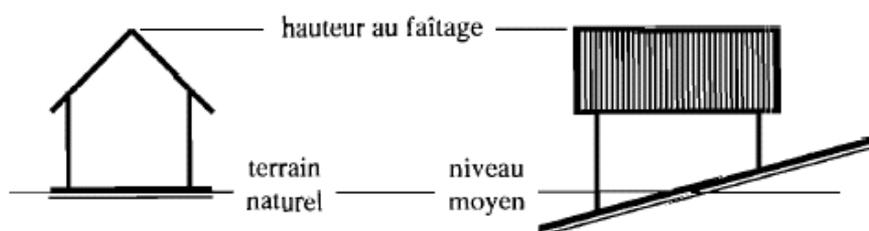
Pas de prescription

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE IAU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

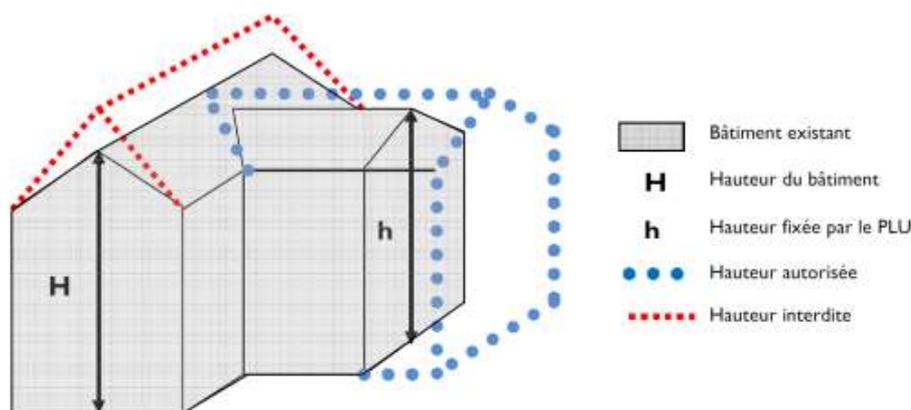
10.1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.



10.2. La hauteur maximale, hors tout, des constructions principales, ne devra pas excéder 10 mètres.

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

10.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante



et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante, s'il n'y a pas d'aggravation de la situation existante.

10.5. Les règles précisées à cet article IAU10 ne s'appliquent pas :

- pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, pylône, ... et les bâtiments publics.
- pour les ouvrages techniques de faibles emprises tels que cheminées, paratonnerres, balustrades,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

11.1. Enduit et coloration de façade

Les façades seront en matériaux conçus pour rester apparents (bois, briques, pierre, bardage, ...) soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.

11.2. Remblais

Les constructions seront implantées en prenant en compte le terrain naturel. L'implantation des constructions sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

ARTICLE IAU 12 – STATIONNEMENT

12.1. Cas général

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

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat, doit correspondre aux nombres définis ci-après :

Il sera demandé **1 place de stationnement**, par **chaque tranche de 50 m²** de surface de plancher entamée, avec **un maximum de 2 places de stationnement par logement**.

En cas d'extension limitée à **40 m²** de surface de plancher, qui ne crée pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement n'est demandée.

12.2. Pour les constructions à usage commercial

Il sera demandé 2 places de stationnement par 50 m² de surface de vente

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20 % de la surface totale de l'unité foncière devra être traitée en surface libre et perméable.

SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

ARTICLE IAU15 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE IAU16 –
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Pas de prescription

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

La zone A est divisée en 2 secteurs :

- **le secteur A**, qui correspond aux espaces agricoles non constructibles.
- **le secteur Ac**, qui correspond aux espaces agricoles, dans lequel les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.
- les abris à animaux liés et nécessaires à l'activité agricole selon les règles inscrites en A10 et A9.
- l'implantation de serres horticoles et maraîchères.

DANS LE SECTEUR Ac :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires et liées à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, les fermes auberges, ... ; à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister,
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente sur le lieu d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole,
 - que la surface de plancher soit au maximum de 220 m² par exploitation agricole,
- La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement d'affectation.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux OUS admises dans le secteur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

S'il existe, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

- 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 vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, il est nécessaire de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement sera rejeté au réseau public (s'il existe) après qu'aient été mises en œuvre, sur parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, par des dispositifs adaptés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

VOIES

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de :

- 20 m comptés à partir de l'axe de la RD 419,
- 15 mètres comptés à partir de l'axe de la RD 183.
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.
- 6 mètres du haut des berges des cours d'eau et fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformation, 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 entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A : l'emprise au sol des abris pour animaux ne devra pas excéder 50m², par unité foncière.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans le secteur Ac :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

Dans le secteur A :

Pour les abris à animaux, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à la faîtière.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

13.2. Les aires de stockage permanentes doivent être dissimulées par un écran végétal constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

**SECTION III –
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A14 –
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**ARTICLE A15 –
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription

**ARTICLE A16 –
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

La zone N est inconstructible.

Elle comprend toutefois 4 sous-secteurs à l'intérieur desquels des constructions peuvent être admises :

- Naj** : le secteur réservé à l'aire de jeux,
- Né** : le secteur d'équipements communaux,
- Ns** : le secteur naturel de stockage
- Nx** : le secteur naturel avec présence d'un bâtiment

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions en article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS TOUTE LA ZONE N :

1. Les **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** liés aux occupations et utilisations admises dans la zone.
3. Les **EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES** ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

DANS LE SECTEUR Naj :

- Les aires de jeux ouvertes au public.

DANS LE SECTEUR Né :

- les constructions et installations d'intérêt collectif (ou équipements) publics destinées au stockage de matériel.
- les aires de jeux ouvertes au public.

DANS LE SECTEUR Ns :

- Le stockage de matériaux inertes.

DANS LE SECTEUR Nx :

- Les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Toute occupation et utilisation du sol sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

Pas de prescription

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

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

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

VOIES

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de :

- 20 m comptés à partir de l'axe de la RD 419,
- 15 mètres, comptés à partir de l'axe de la RD 183.
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformation, 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 entre 0 et 1,50 mètre de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N7 –
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimum de :

- 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- 6 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 0,50 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 –
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES

Pas de prescription

SECTION III -
POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE N15 -
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE N16 -
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES

Pas de prescription