

DEPARTEMENT DU BAS – RHIN

COMMUNE DE TRAENHEIM

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

**PLU APPROUVE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DU 8 JUIN 2015

Groupement
PLURIS - P. HAUTCOEUR

Commune de TRAENHEIM
**REVISION DU PLU
P.L.U. APPROUVE**

Vu pour être annexé à
la délibération du 8 juin 2015

A Traenheim, le

Le Maire

Gérard STROHMENGER

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	16
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	23
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ.....	29
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	34
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE.....	40
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUH	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	54
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	54
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	60
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N.....	60

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TRAENHEIM dans le département du Bas-Rhin.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111 -1. à R111 -27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article R111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

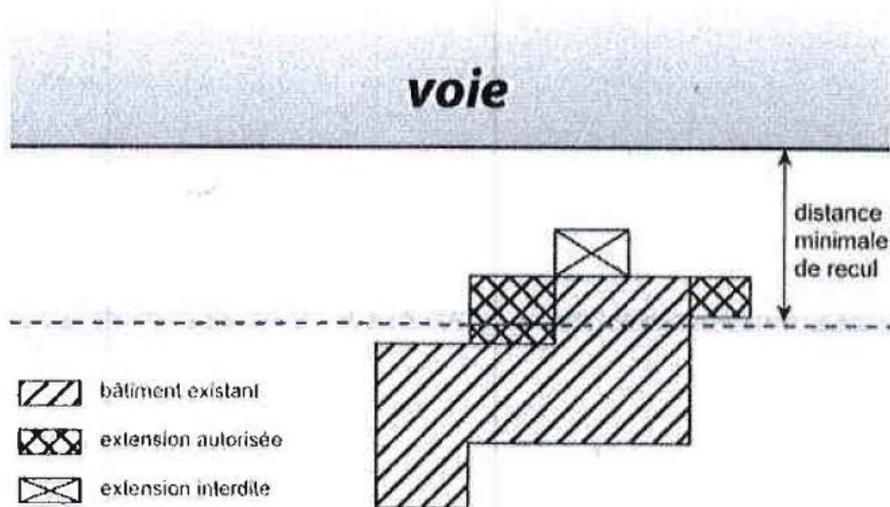
dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ARTICLE 4 : DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DU REGLEMENT

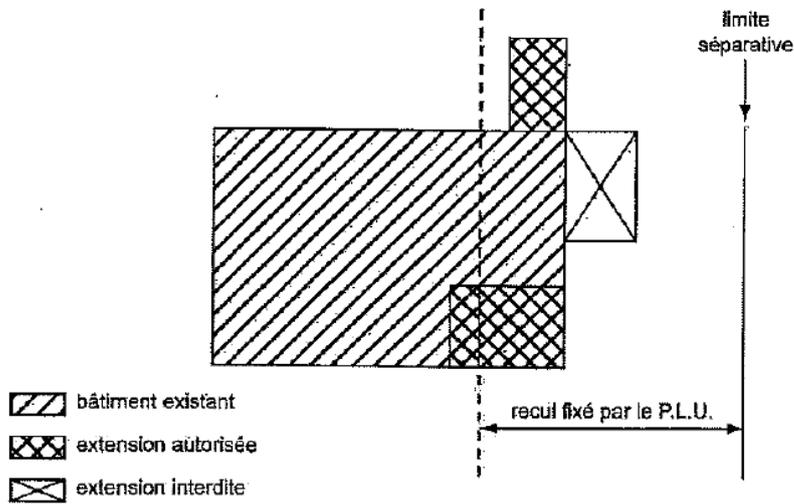
Aggravation de la non-conformité

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

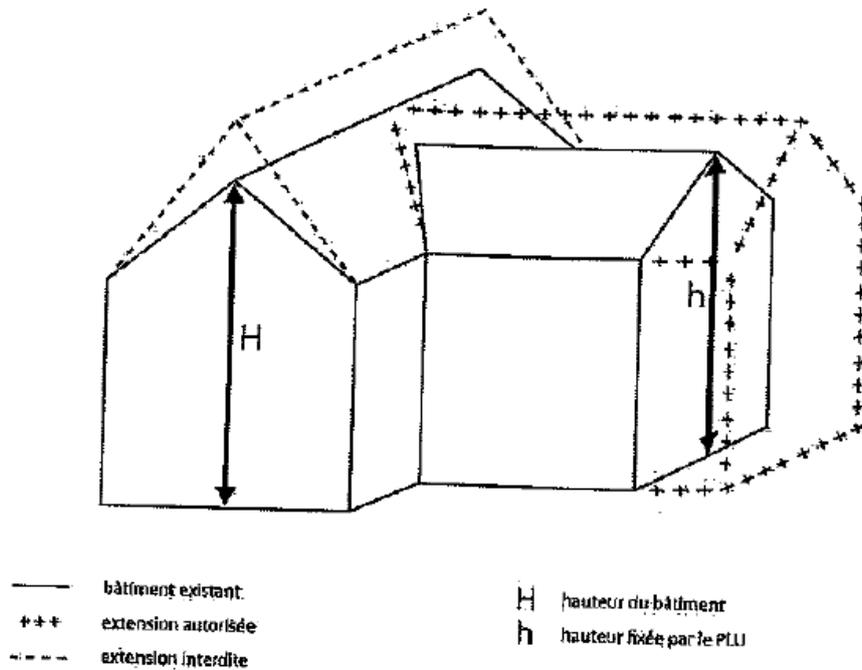
- Par rapport à la limite des voies :
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.



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



- Par rapport à la hauteur :
toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement.



Accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle -ci soit publique ou privée.

Annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les piscines, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigüe à celle-ci. Dans ce cas, le volume par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Extensions

Les constructions de faible emprise communiquant avec la construction principale (garage attenant, véranda) sont considérées comme des extensions et non comme des annexes.

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ils comprennent :

- les équipements d'intérêt collectif publics ou privés, de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation et de santé...
- les équipements de services à la personne (résidences seniors, maisons de retraites, crèches, maisons d'accueil de jeunes, maisons médicalisées, etc...)

Faitage

Partie la plus haute de la toiture.

ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine UA où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine UB où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine UE où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine UJ où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone urbaine UX où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAUh où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAUE où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant deux secteurs A et Ac où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant deux secteurs N et Nc où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE¹

La zone UA regroupe le bâti traditionnel de la commune. En zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, industrielle, de bureaux, de commerce ou d'entrepôt compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

¹ Extrait du rapport de présentation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

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

Les voies nouvelles privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, les façades des constructions en front de rue doivent être implantées avec un recul maximal de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à planter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- de bâtiments annexes,

un recul minimal de 5 mètres des façades des constructions à partir de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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 7 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre,
- Un léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit en respectant un retrait minimal de 1,90 mètre.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions nouvelles est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Dispositions particulières

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 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

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

L'emploi des toitures-terrasses est limité à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée.

Les exhaussements de terrain tels les remblais ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux / commerce / artisanat:</u> Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues</u>	Local destiné au stationnement des deux roues

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 20% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES**ARTICLE 15 UA : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 16 UA : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE²

La zone UB à vocation principalement résidentielle correspond aux extensions récentes de la commune. En zone UB, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les étangs, les carrières
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions, aménagements des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, industrielle, de bureaux, de commerce ou d'entrepôt compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

² Extrait du rapport de présentation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

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

La chaussée des voies nouvelles ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 40 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les façades des nouvelles constructions en front de rue doivent être implantées avec un recul maximal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- de bâtiments annexes,

un recul minimal de 6 mètres des façades des constructions à partir de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions destinées à l'habitation non contiguës.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière:

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 5 mètres.

Dispositions particulières

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 11 UB : ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les exhaussements de terrain, tels les remblais, ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux / commerce / artisanat:</u> Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier / équipements publics ou d'intérêt collectif:</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues</u>	Local destiné au stationnement des deux roues

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 UB : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE³

La zone UE correspond à la zone d'équipements d'intérêt collectif. Elle est occupée principalement par des équipements publics communaux.

En zone UE, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, l'industrie, à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les abris à animaux
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

³ Extrait du rapport de présentation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

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

ARTICLE 4 UE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des

eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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 7 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- soit sur limite,
- soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres

- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Disposition particulière

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 11 UE : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

**SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

**ARTICLE 15 UE : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UE : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

CARACTERE DE LA ZONE⁴

La zone UJ (zone de jardins) concerne des "ilots verts" à l'arrière de certaines zones bâties,

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

ARTICLE 1 UJ : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdits

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement ;
- les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions permanents ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant ;
 - Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UJ : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières ;
- Les annexes à raison d'une seule par unité foncière et limitées à 20 m² d'emprise au sol et 5 m de hauteur au faitage,

⁴ Extrait du rapport de présentation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UJ : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

ARTICLE 4 UJ : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement*⇒ Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UJ : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UJ : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Né sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Dispositions particulières :

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures peuvent être implantés avec un recul compris entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

ARTICLE 7 UJ : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit en léger retrait de 0,80 mètre maximum,
- soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Disposition particulière :

Les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et infrastructures peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

ARTICLE 8 UJ : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 9 UJ : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m².

ARTICLE 10 UJ : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faitage.

ARTICLE 11 UJ : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 UJ : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 13 UJ : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UJ : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 15 UJ : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 UJ : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE⁵

La zone UX est principalement destinée à l'implantation d'activités. En zone UX, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

ARTICLE 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à la fonction d'entrepôt.
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire aux activités admises dans la zone,

⁵ Extrait du rapport de présentation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 UX : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

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

ARTICLE 4 UX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau,

fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 UX : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions devront respecter un recul, par rapport à l'axe des routes départementales de :

- 25 mètres pour les habitations, 20 mètres pour les autres constructions par rapport à la RD 422,
- 15 mètres par rapport aux autres RD.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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 7 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 9 UX : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UX : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

⇒ *Constructions autres qu'habitation*

- Non réglementé

⇒ *Constructions destinées à l'habitation si elles ne sont pas intégrées dans le volume du bâtiment d'activités*

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Disposition particulière

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 11 UX : ASPECT EXTERIEUR

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 UX : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

ARTICLE 13 UX : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 15 UX : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 UX : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUE

CARACTERE DE LA ZONE⁶

La zone AUE correspond à l'extension de la zone d'équipements d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 1 IAUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les abris à animaux
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 IAUE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone

⁶ Extrait du rapport de présentation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUE : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

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

La chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE 4 IAUE : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 IAUE : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 IAUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies nouvelles privées réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE 7 IAUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 IAUE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 9 IAUE : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 10 IAUE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Disposition particulière

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 11 IAUE : ASPECT EXTERIEUR

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 IAUE : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

ARTICLE 13 IAUE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé

**SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

**ARTICLE 15 IAUE : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 16 IAUE : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUH

CARACTERE DE LA ZONE⁷

La zone IAUH correspond aux zones d'extension à dominante résidentielle qui devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE 1 IAUH : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'habitation au delà d'une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte,
- Les abris à animaux,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières

⁷ Extrait du rapport de présentation

ARTICLE 2 IAUH : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à destination artisanale, industrielle, de bureaux, de commerce limitées à 400 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone,
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions agricoles existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du P.L.U.

Conditions d'urbanisation

- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les conditions suivantes :
 - La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
 - La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone en cas de réalisation par tranches.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions agricoles existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du P.L.U. ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUH : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

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

La chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures et celles prolongées par un cheminement piétonnier, un chemin rural ou un chemin d'exploitation.

ARTICLE 4 IAUH : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 5 IAUH : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 IAUH : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies nouvelles privées réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

un recul minimal de 6 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respecté.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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 7 IAUH : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 IAUH : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions destinées à l'habitation non contiguës.

ARTICLE 9 IAUH : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 IAUH : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Au-delà une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 4 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 5 mètres.

Disposition particulière

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 11 IAUH : ASPECT EXTERIEUR

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 IAUH : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux / commerce / artisanat:</u> Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues</u>	Local destiné au stationnement des deux roues

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

ARTICLE 13 IAUH : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUH : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 15 IAUH : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 IAUH : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE⁸

La zone agricole recouvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, que cette richesse soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend des secteurs A et différents secteurs Ac où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.

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

ARTICLE 1 A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de foin et du stockage de bois
- Les étangs, les carrières

⁸ Extrait du rapport de présentation

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

Dans toute la zone

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 50 m²

En Ac

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que la surface de plancher du logement soit limitée à 220 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A : ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE 4 A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau potable

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

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

Réseaux d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

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

ARTICLE 5 A : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions devront respecter un recul, par rapport à l'axe des routes départementales de :

- 25 mètres pour les habitations, 20 mètres pour les autres constructions par rapport à la RD 422,
- 15 mètres par rapport aux autres RD.

Dispositions particulières

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 7 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 1 mètre.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 A : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Calcul de la hauteur

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

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

⇒ *Bâtiment agricole*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut des constructions

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques à vocation agricole (silos, séchoirs, etc...)

⇒ *Habitation :*

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres.

⇒ *Abri à animaux :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

Disposition particulière

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 11 A : ASPECT EXTERIEUR

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

Les exhaussements de sol liés aux constructions ne pourront excéder 1,00 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les abris à animaux devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue

ARTICLE 12 A : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 A : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage permanent.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 15 A : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 A : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE⁹

La zone N correspond aux espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt de l'existence d'une exploitation forestière ou encore du caractère naturel de ces espaces, doivent être préservés.

Elle comprend 1 secteur Nc de taille et de capacité limitée.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

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

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs N et Nc:

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

En secteur N

- Les continuums boisés existants ne doivent pas être détruits. Toutefois, de manière dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

En secteur Nc:

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du P.L.U.

⁹ Extrait du rapport de présentation

- Le changement de destination,
- Les annexes à raison d'une seule par unité foncière et limitées à 20 m² d'emprise au sol et 5 m de hauteur hors tout.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N : ACCES ET VOIRIE

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

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

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès

ARTICLE 4 N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

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 ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux secs

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

ARTICLE 5 N : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, chemins d'exploitation et chemins ruraux.

Dispositions particulières aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

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 7 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées ;

- soit sur limite,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre des limites séparatives.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

ARTICLE 8 N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 9 N : EMPRISE AU SOL

Non réglementé,

ARTICLE 10 N : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des constructions sont autorisés à la condition de ne pas augmenter la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 5 m hors tout.

Disposition particulière

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 11 N : ASPECT EXTERIEUR

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

Les abris à animaux devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue.

ARTICLE 12 N : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

ARTICLE 13 N : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ARTICLE 15 N : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 N : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.