

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

REGLEMENT ECRIT

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 14 décembre 2017

A Haguenau
le 14 décembre 2017



Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE
NIEDERSCHAEFFOLSHEIM



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

PLU approuvé le 14 décembre 2017

Vidal
consultants

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS EN CAS DE SINISTRE

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 6 —PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **A vocation dominante d'habitat**
 - UA** : tissu ancien
 - UB** : extension du tissu ancien et comportant un secteur UB₁
- **UE : tissu à dominante d'équipements publics ou privés**

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat ou d'activités destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU de NIEDERSCHAEFFOLSHEIM comporte des zones :

- 1AU** : zone d'urbanisation future à moyen- court terme, à vocation dominante résidentielle

Les zones agricoles

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

La zone A comporte deux secteurs :

- un secteur Ac : voué à accueillir les installations et constructions agricoles
- un secteur Ac₁ : voué à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**N**".

La zone naturelle N comporte un secteur Nh, englobant des constructions isolées ne présentant pas tout le niveau de viabilisation.

Les emplacements réservés (ER)

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

Article 3 : Constructions non conformes

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 : Dispositions en cas de sinistre

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique du volume et de la superficie de plancher des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme.

Nonobstant le point ci-avant, et en application de l'article L.152-4 (dérogations suite à catastrophe naturelle, monument historique et accessibilité) du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Article 6 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
2. Les nouvelles constructions et installations à usage d'élevage agricole (à l'exception des aménagements de mise aux normes) ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning à l'exception de ceux admis sous condition ;
6. Les parcs d'attraction

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un espace clos et couvert.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 3.5 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Dispositions générales

1. *En front de rue :*

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction principale doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En cas de découpage parcellaire ne le permettant pas (ex : parcellaire non perpendiculaire à la voie), au moins un point de la construction principale devra respecter cette règle d'implantation.

Lorsque la parcelle est contigüe à plus d'une voie publique ouverte à la circulation, les dispositions s'appliquent alors au niveau de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.

Les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

En cas d'implantation à l'alignement, les débords de façades sur le domaine public en raison d'un dispositif d'isolation thermique d'une construction existante sont autorisés s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

2. *Pour les terrains ou les constructions en deuxième ligne et au-delà,* et sauf dispositions graphiques contraires, les constructions devront s'implanter suivant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes uniquement si une construction principale est déjà implantée :

- en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 15 m.

Dispositions particulières

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

ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dispositions générales

1. Sur une profondeur de 0 à 15 mètres comptée à partir du domaine public:

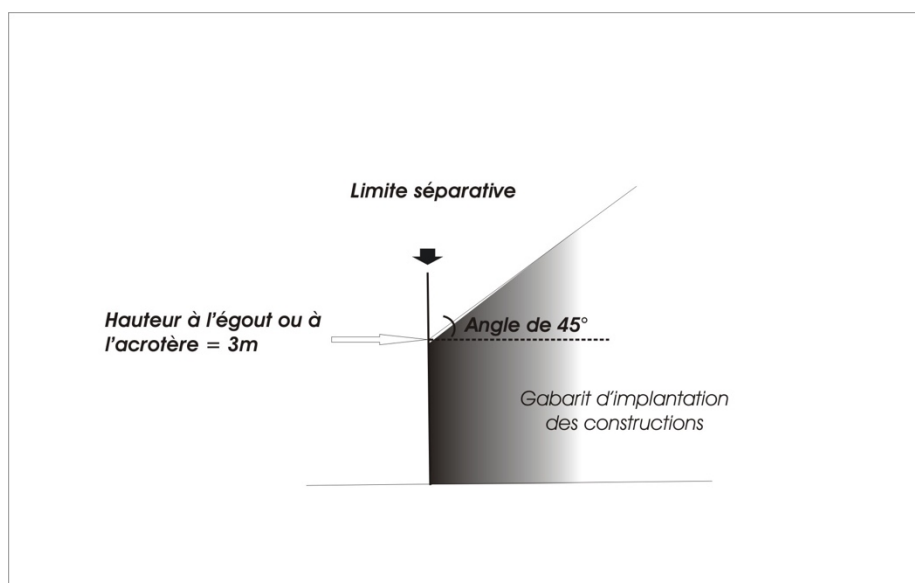
Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction principale devra s'implanter sur au moins une limite séparative.

Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul (minimum 40 cm) par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale des schlupfs.

En cas d'implantation le long d'un schlupf, les débords de façades sur ce schlupf en raison d'un dispositif d'isolation thermique sont autorisés s'ils ne présentent pas de problème de sécurité.

2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir du domaine public :

2.1. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



2.2. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.

2.3. En outre, le long de toutes limites séparatives, les règles d'implantation définies ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas excéder une longueur d'adossement de 8 mètres par limite séparative et 12 mètres cumulés sur l'ensemble des limites

séparatives. Au-delà de ces longueurs d'adossement, la construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres (tout en respectant le gabarit ci-dessus).

Dispositions particulières

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

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

Non règlementé

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.
2. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère et 12 mètres hors tout.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois,... Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture,...).

Toitures

1. Les volumes principaux des toitures principales présenteront au moins 2 pans (croupes autorisées) d'une pente comprise entre 40 et 52°, recouverts de matériaux rappelant l'aspect de la tuile en terre cuite.
2. Toutefois, sont autorisés :
 - les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture ;
 - les toits plats pour les constructions implantées au-delà de 15m de profondeur comptée à partir du domaine public.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.
4. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

Clôtures sur voies et emprises publiques

1. La hauteur des clôtures en mur plein est limitée à 60cm maximum ; ce dernier pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage.
1. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,5m maximum.
3. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de construction de porche ou porte cochère.

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Dans la mesure où l'exiguïté des terrains ne permet pas de répondre aux besoins, il devra être justifié de l'acquisition ou d'une concession à long terme dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.
4. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 15% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
2. Les constructions et installations à usage d'élevage agricole (à l'exception des aménagements de mise aux normes) ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning à l'exception de ceux admis sous condition ;
6. Les parcs d'attraction

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un espace clos et couvert.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 3.5 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Dispositions générales

Uniquement dans le secteur UB

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- suivant un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques,
- dans la bande d'implantation des constructions existantes définies par les constructions principales qui l'encadrent.

Les stationnements non clos (« carport ») pourront s'implanter à l'alignement des voies ou suivant un recul minimal de 0,5m.

Uniquement dans le secteur UB1

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- suivant un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques,

Les stationnements non clos (« carport ») pourront s'implanter suivant un recul minimal de 0,5m.

En cas d'implantation à l'alignement, les débords de façades sur le domaine public en raison d'un dispositif d'isolation thermique d'une construction existante sont autorisés s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et dans le respect des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

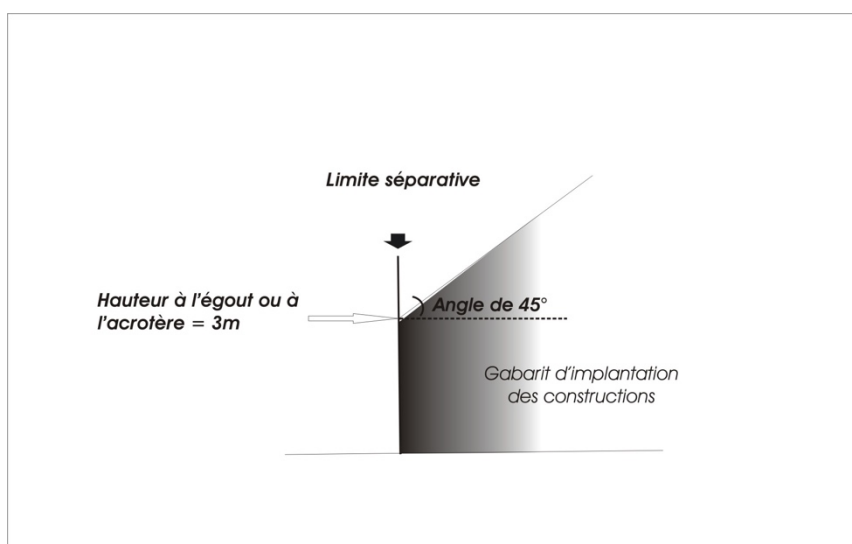
Dispositions générales

1. Sur une profondeur de 0 à 15 mètres comptée à partir du domaine public:

Toute construction principale devra s'implanter sur au moins une limite séparative. Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul (minimum 40cm) par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale des schlupfs.

2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir du domaine public :

2.1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



2.2. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.

2.3. En outre, le long de toutes limites séparatives, les règles d'implantation définies ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas excéder une longueur d'adossement de 8 mètres par limite séparative et 12 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives. Au-delà de ces longueurs d'adossement, la construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres (tout en respectant le gabarit ci-dessus).

Dispositions particulières

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

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

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

Non règlementé

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à

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

Dispositions particulières

Toitures

1. Sauf en cas de toit plat, les volumes principaux des toitures principales présenteront au moins 2 pans (croupes autorisées) d'une pente comprise entre 40 et 52°, recouverts de tuiles de type traditionnel ou matériaux similaires.
2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.
4. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
5. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

Architecture

Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

Clôtures sur voies et emprises publiques

1. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50 m.
2. La hauteur maximale des clôtures végétales est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Dans la mesure où l'exiguïté des terrains ne permet pas de répondre aux besoins, il devra être justifié de l'acquisition ou d'une concession à long terme dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.

4. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- pour toutes autres constructions principales: l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 15% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

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

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la vocation de la zone (zone de service public, de constructions, d'utilisation et d'équipements d'intérêts collectifs ayant des activités similaires ou en lien avec ceux déjà existants dans la zone), les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
2. Toute construction, occupation et utilisation du sol relatives à des activités similaires ou en lien avec celles déjà existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone (hormis les décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, et aux constructions, occupations et utilisations du sol admis dans la zone.
5. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes

à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelles ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 3.5 mètres.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

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

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Tout point de la construction doit être édifiée suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou à l'alignement de fait.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dispositions générales

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

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

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

Non règlementé.

ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.

ARTICLE 13 UE- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées, à raison de un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
2. Les constructions agricoles ;
3. Les activités artisanales et industrielles ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning ;
6. Les parcs d'attraction

ARTICLE 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Les constructions et installations à usage de bureau, commerce ou de service sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

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

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AU - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 3.5 mètres.

ARTICLE 4 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Les réseaux publics devront être enterrés.

ARTICLE 5 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- suivant un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques,

Les stationnements non clos (« carport ») pourront s'implanter suivant un recul minimal de 0,5m.

Dispositions particulières

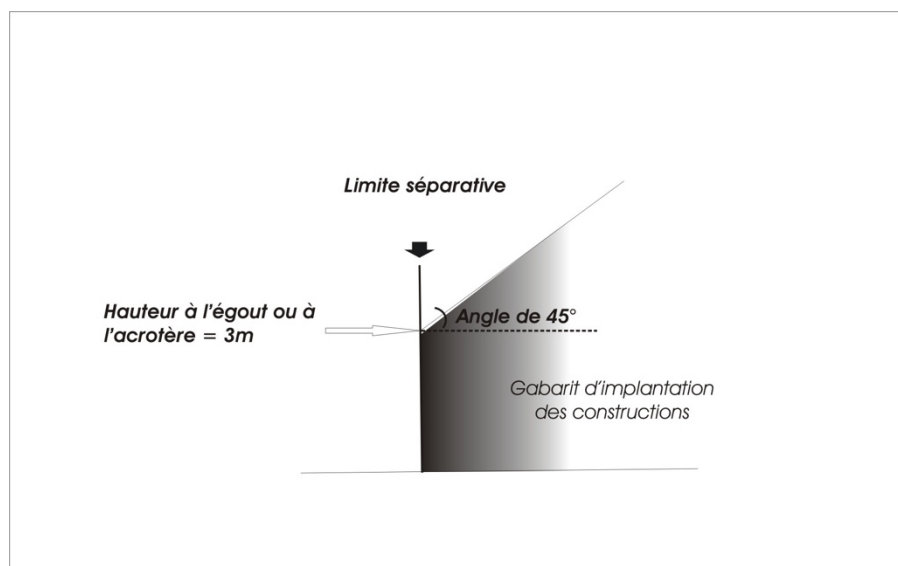
Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives :
 - dans le cas de constructions jumelées ou en bande ;
 - pour des constructions comprise à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées. En outre, le long de toutes limites séparatives, les règles d'implantation définies ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas excéder une longueur d'adossement de 5 mètres par limite séparative et 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives. Au-delà de ces longueurs d'adossement, la construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres (tout en respectant le gabarit ci-dessus).

Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE 9 1AU - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

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

ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Toitures

1. Si les volumes principaux des toitures principales sont recouverts de matériaux, ces derniers devront rappeler l'aspect des tuiles en terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires stationnement non clos, aux toitures des constructions de moins de 40m² ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,... dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Façades et construction

La dalle du rez-de-chaussée sera implantée au niveau de la route sur laquelle l'accès est réalisé, avec une tolérance de 1 mètre par rapport à ce dernier.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

1. En cas de clôture, ces dernières devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50 m.

3. Les murs de soutènement pourront excéder cette hauteur maximale.

2. La hauteur maximale des clôtures végétales est fixée à 2 m.

ARTICLE 12 1AU - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement

2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.

3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- pour toutes autres constructions principales: l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
4. Au moins 10% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Dans toute la zone (secteurs Ac et Ac₁ inclus) :

1. L'aménagement et la réfection des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
2. Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole (type cribs, équipements d'irrigation, etc...).

En outre, et uniquement dans la zone A (à l'exception des secteurs Ac et Ac₁) :

Les abris pour animaux à condition que :

- qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ;
- leur superficie au sol soit inférieure à 50 m²,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

En outre, et uniquement dans le secteur Ac (à l'exception de la zone A et du secteur Ac₁) :

1. Les constructions et installations (abris pour animaux inclus) nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement au bâtiment d'activité.

En outre, et uniquement dans le secteur Ac₁ (à l'exception de la zone A et du secteur Ac) :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiments d'élevage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. La desserte des constructions autorisées devra être assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics 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

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

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
 - 6 mètres de l'alignement des voies, chemins, des berges des cours d'eau et des fossés ;
 - 15 mètres de l'axe des autres RD, hors agglomération.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 1.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation^{*} de la situation existante.

^{*} cf glossaire

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.80 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante.

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

Non règlementé

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

La superficie au sol des abris pour animaux ne pourra pas dépasser 50 m².

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.
2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 7.5m au sommet de l'acrotère.

En outre, uniquement en zone A (secteurs AC et Ac1 exclus)

Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur de 4m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales**

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

Dispositions particulières**Architecture**

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les abris pour animaux devront présenter une ossature et un bardage en bois, être ouverts sur au moins un côté et la surface de plancher ne sera pas imperméabilisée.
3. Les bâtiments à usage d'activités devront comporter des couleurs de façade uniformes se situant dans les tons brun foncé ou vert foncé.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux équipements publics,
 - aux carport,
 - aux toitures des constructions de moins de 40m²,

- aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...
- pour lesquels la pente de toiture n'est pas réglementé.
2. Les toits plats sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux ou en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

Clôtures en zone A uniquement (à l'exception des secteurs Ac et Ac₁) :

Les éventuelles clôtures pourront être composées d'une haie mixte d'essences végétales locales ; les grillages sont également autorisés. Les murs en dur ou murets sont interdits.

ARTICLE 12 A- STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 A- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En périphérie des nouvelles constructions agricoles, des aménagements paysagers structurés autour d'un mélange d'essences locales devront être réalisés et adaptés à la taille des bâtiments édifiés ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles et Forestières

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone, ou à son intérêt général, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone, secteur Nh inclus :

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, et uniquement dans le secteur Nh :

1. L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants ; cette dernière sera limitée à 40 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. La desserte des constructions autorisées devra être assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics 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

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et chemins.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait maximum de 0.80 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante.

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

Non règlementé

* cf glossaire

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Uniquement dans le secteur Nh :

L'extension des volumes existants est limitée à 40 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. En cas d'extension, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions déjà existantes.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

* cf glossaire

Dispositions particulières

Uniquement dans le secteur Nh (à l'exception de la zone N) :

L'aspect extérieur des éventuelles extensions devra être en harmonie avec les constructions existantes.

ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et réalisés en matériaux filtrants.

ARTICLE 13 N- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse. L'aspect paysager général du site devra être maintenu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ANNEXES

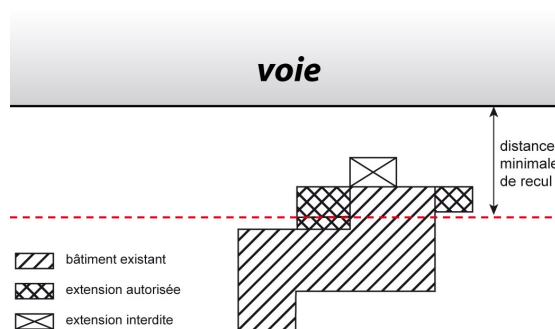
Définitions utiles

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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

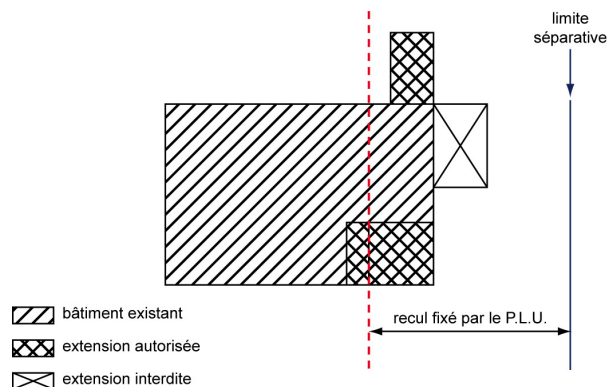
– par rapport à la limite des voies

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



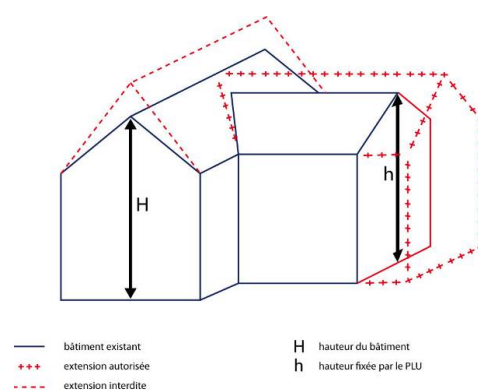
– par rapport à la limite séparative

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



– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant



CARPORT

Abri ouvert pour la voiture composé de poteaux qui portent un toit (sans aucun mur).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction principale est une construction à usage d'habitat, activités, équipements, bureaux, ou commerces, y compris les garages à condition qu'ils aient un accès direct depuis la construction principale.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : 2 places Puis 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Service public ou d'intérêt collectif : * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale * Equipement sportif et de loisirs	1 place / 10 personnes 1 place/70 m ² de surface de plancher 1 place pour 100 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Activités : Artisanat Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces de moins de 150 m ² de surface de plancher-; restaurants Commerces et restaurant de plus de 150 m ² de surface de plancher Industrie	 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher