



PLAN LOCAL D' URBANISME

Modification simplifiée



4.3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene :

Les dispositions réglementaires du présent PLU sont bâties selon les dispositions du décret du 29 décembre 2015 complété par l'arrêté du 10 novembre 2016 instaurant un contenu modernisé du PLU. Afin de mieux traduire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : *ou puis-je construire ?*
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*
- les équipements et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?*

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

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 BATTENHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : tissu ancien à vocation **mixte** (habitat, équipement, activités,..)
- **UC et UC1** : extension du tissu ancien, à dominante **d'habitat**
- **UE** : tissu à dominante **d'équipements collectifs**

Les zones à urbaniser

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

Le PLU de BATTENHEIM comporte des zones :

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

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de BATTENHEIM comporte des zones :

- **A** destinée à la protection des terres agricoles
- **Ac** destinée à la constructibilité encadrée de l'espace agricole

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 4 secteurs de zones :

- **Nf** protège les massifs boisés
- **Ni** protège des espaces péri-urbains
- **Ns** englobe l'aire de service autoroutier
- **Nv** englobe les espaces de vergers

Article 3 : Droit de Préemption Urbain

Le droit de préemption urbain (DPU) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 17/12/ 2019. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (AU), cf. cartographie en annexes.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

Article 4 : Clôtures

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

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

Article 5 : 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 6 : Constructions non conformes

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

Article 7 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article 8 : Risque d'inondation

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau historique de Battenheim, regroupant principalement des constructions anciennes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage (à l'exception des aménagements de mise aux normes)
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules
5. Le camping et le caravanning
6. Les entrepôts
7. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

ZONE UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
3. Les extensions des exploitations agricoles existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité
4. 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 volume déjà existant (espace clos et couvert).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UA : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture
2. Le nombre des niveaux de construction ne pourra excéder TROIS. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre
3. Les règles définies aux alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas aux aménagements des constructions existantes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

ZONE UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

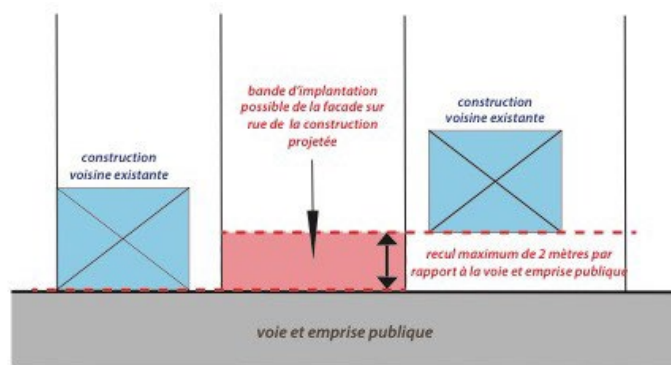
Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1.1. Uniquement le long de la rue Principale (RD201)

◆◆ La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës, sans pouvoir excéder un recul de 2m de l'alignement des voies et emprises publiques ;

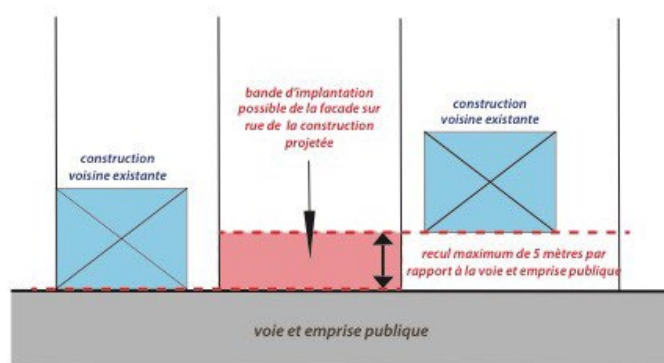
En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.



- ◆◆ Si seule une parcelle contiguë est bâtie, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par la façade sur rue de cette construction et l'alignement des voies et emprises publiques
- ◆◆ En l'absence de bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans une bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 2m maximum.

1.1.2. Le long de toutes les autres voies (autres que la rue Principale)

- ◆◆ La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës, sans pouvoir excéder un recul de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques



- ◆◆ En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures et les débords de façades liés à un dispositif d'isolation par l'extérieur s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.

1.1.3. Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées le long de toutes les voies, uniquement dans les cas de figure suivants :

- 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 8 m

Les dispositions des articles 1.1.1., 1.1.2. et 1.1.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics à l'exception des dispositions relatives au surplomb du domaine public le long de la RD 201.

2. Par rapport aux limites séparatives

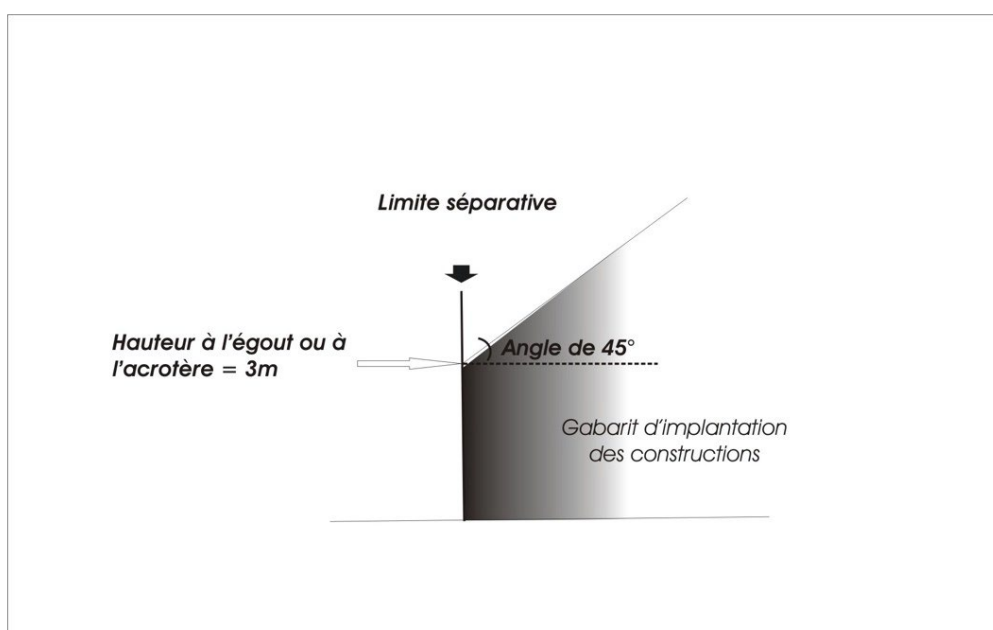
Sur une profondeur de 0 à 40 mètres comptée à partir du domaine public :

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

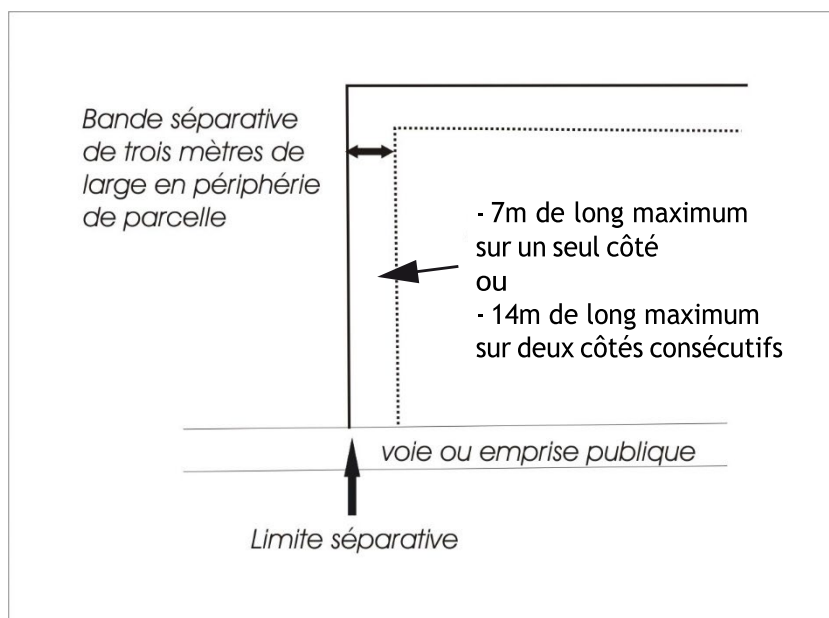
Au-delà d'une profondeur de 40 mètres comptée à partir du domaine public :

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

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



◆◆ En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 14 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Sur toute la profondeur de la parcelle :

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ZONE UA : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf sur les constructions à usage artisanal, agricole, industriel.

Les toitures et couvertures

1. Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans d'une pente égale, comprise entre 40 et 52°. Les constructions devront présenter des débords de toiture, sauf en cas d'implantation sur limite séparative.
2. Les constructions à toits plats (ne pouvant être utilisés en terrasse) sont toutefois autorisées sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - que la construction s'implante au-delà d'une profondeur de 40m comptée à partir du domaine public ;
 - que sa hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 7m
3. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.
4. Les dispositions des alinéas 1 à 3 ci-dessus, ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux aires stationnement non clos,
 - aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda,...
 - aux volumes secondaires de la toitures (lucarnes,...).
 - aux constructions annexes de moins de 20m² de surface de plancher

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

ZONE UA : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 30% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont 50% en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas au terrain de moins 400m².
3. Les éventuelles plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

ZONE UA : STATIONNEMENT

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors de l'espace public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2. Les constructions à usage d'habitations devront prévoir la réalisation de places de stationnement conformes aux normes ci-après (cf. tableau).

<i>Superficie à prendre en compte</i>	<i>Nombre de places</i>
Pour les premiers 120m ² de surface de plancher	2
<i>dont place en surface non close</i>	1
Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher au delà des premiers 120m ²	1

<i>dont place (au minimum) en surface non close par tranche de 2 logements</i>	1
--	---

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UA : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
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 3 mètres

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 de plate-forme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

EAU POTABLE

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

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

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

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

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

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

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC englobe les extensions du noyau ancien et correspond à des constructions plus récentes.

Elle comporte un secteur UC1 dans lequel la destination des constructions diffère.

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning
6. Les entrepôts
7. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.
8. Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie à l'exception du secteur UC1

ZONE UC : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations à usage de bureaux, de commerces et services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
2. 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 volume déjà existant (espace clos et couvert).
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre et uniquement dans le secteur UC1

Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UC : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas des toits plats (*ne pouvant être utilisés en terrasse*), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ZONE UC : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Uniquement le long des RD201 et RD 20'' :

Toute construction et installation doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf au Sud du symbole de l'étoile figurant sur le plan de règlement (portion Sud de la RD201), où les constructions doivent observer un recul minimum de 35 m de l'axe de la voie. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées découvertes qui pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

En outre, et hormis le long des RD201 et RD 20'' :

Cette règle ne s'applique pas au stationnement couvert non clos (« carport ») qui pourra s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :

- 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 8 m

Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Sur toute la profondeur de la parcelle

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

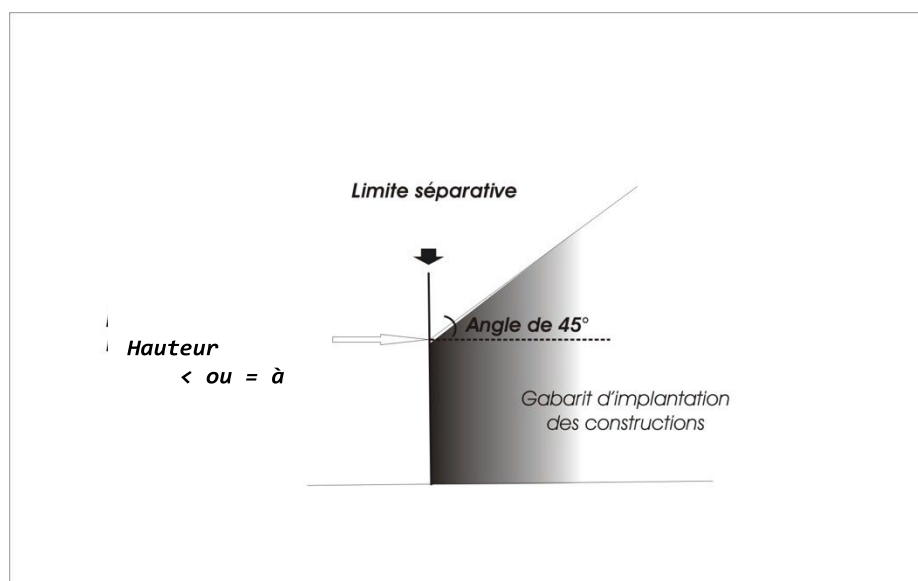
2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau

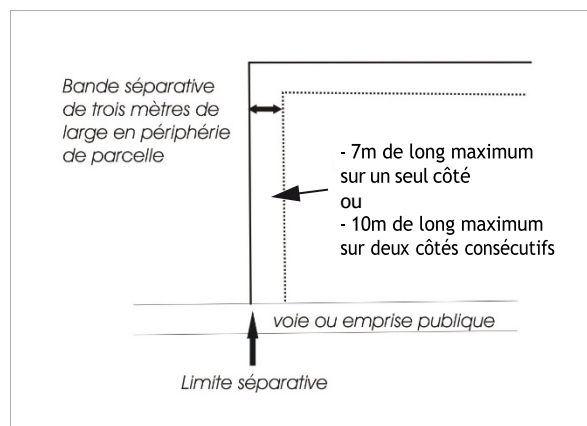
3. Par rapport aux limites séparatives

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

3.2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point 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 :



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



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

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

ZONE UC : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf sur les constructions à usage artisanal, agricole, industriel.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue et en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

ZONE UC : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 400m².
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

ZONE UC : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il est à prévoir, en dehors du terrain à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UC : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
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 3 mètres

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 de plate-forme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

ZONE UC : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

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

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

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

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

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

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol non soumises aux conditions particulières citées ci-dessous, sont interdites.

ZONE UE : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les aires de jeux et de sport non motorisés
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. 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.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif (locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques des administrations, établissement d'enseignement, de santé, d'action et d'hébergement social, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,...)
5. Les aires de stationnement.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UE : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

ZONE UE : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme et à dominante principale d'habitat

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone
2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage
3. Les étangs et les carrières
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning
6. Les entrepôts
7. Les constructions et installations à usage d'artisanat et d'industrie
8. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente.

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions et installations à usage de bureaux, de commerces et services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat
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 d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;

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

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

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE 1AU : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
 Dans le cas des toits plats (*ne pouvant être utilisés en terrasse*), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ZONE 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction et installation doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques

Cette règle ne s'applique ni aux piscines enterrées découvertes, ni au stationnement couvert non clos (« carport ») qui pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain

Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
 - si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m
- Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Sur toute la profondeur de la parcelle

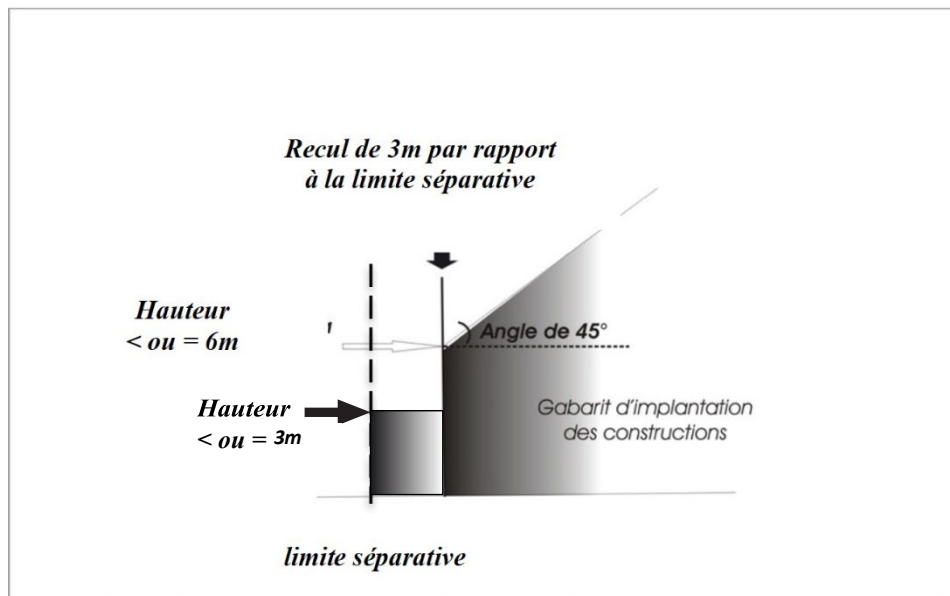
Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques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

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau

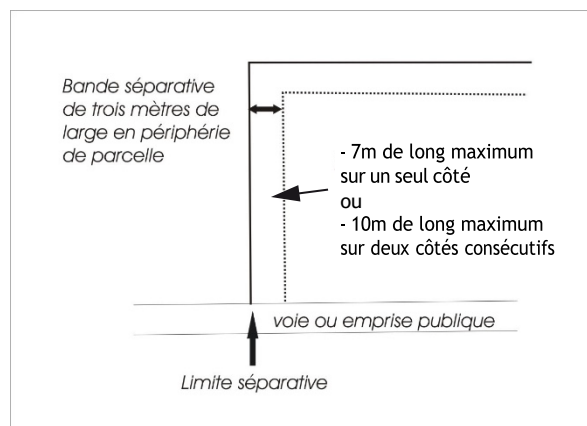
3. Par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3m par rapport à la limite séparative, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3m
2. Au-delà d'un recul de 3m par rapport à la limite séparative :
 - 2.1. Toute construction devra être comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir d'un recul de 3m, par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



NB : le schéma ci-dessus illustre les règles des alinéas 1 et 2 du présent article.

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



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

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

ZONE 1AU : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Les façades

1. Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière
2. Les fresques et trompes l'œil ne sont pas autorisés sur les façades visibles depuis l'espace public.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures sur rue et en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur limite latérale

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

ZONE 1AU : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 400m².
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales non allergisantes.

ZONE 1AU : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il est à prévoir, en dehors du terrain à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

4. Pour les constructions à usage d'habitation regroupant au moins deux logements, de bureaux, de commerce et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'industrie et de bureau, des espaces de stationnement pour les vélos doivent être prévus en application des dispositions issues du code de l'urbanisme et de l'habitation.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
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.

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 de plate-forme (chaussée et trottoir) inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

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

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

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

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

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non urbanisée, destinée à urbanisation à long terme, à vocation dominante d'habitat

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe suivant (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »)

ZONE 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur Ac dédié à l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe suivant (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »)

En outre, dans les zones humides avérées, les remblais, affouillements et exhaussements des sols sont interdits

ZONE A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions relatives au risque inondation

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

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs et aux services publics -.
2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les abris pour animaux à condition:
 - qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - que leur superficie au sol n'excède pas 50 m² par tènement foncier,

- que leur hauteur ne dépasse pas 4m,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

4. Les serres

5. Les installations nécessaires à l'activité agricole (de type crips) à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiment

6. Les affouillements et exhaussements liés à une construction ou installation autorisée dans la zone

7. 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.

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

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole d'une part et d'autre part les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
- que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
- qu'elles soient limitées à 200m² de surface de plancher maximum,
- qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.

Pour le bâtiment repéré sur le document graphique (trame noire), le changement de destination est autorisé uniquement vers un équipement recevant du public.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

ZONE A : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas des toits plats (ne pouvant être utilisés en terrasse), la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, aux ouvrages techniques de très faible

emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

En outre et uniquement dans la zone A (secteur Ac exclu)

Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur totale de 4m, ni une emprise au sol de plus de 50 m² par tènement foncier.

ZONE A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m en Ac.

1.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau et fossés.

3. Par rapport aux limites séparatives

3.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 4m.

3.2. Cette disposition ne s'applique pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ZONE A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Façades des éventuelles habitations

Les façades des constructions principales seront de tons pastels et une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière

Façades des constructions agricoles

1. Elles seront constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical ou d'un bardage métallique d'aspect mat sur 50% au moins de la hauteur de la façade. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres.
2. Les teintes utilisées devront être en harmonie avec l'éventuel bâtiment à usage d'habitation

Abris pour animaux (uniquement dans la zone A, secteur Ac exclu)

Ils présenteront une ossature et un bardage en bois et seront ouverts sur au moins un côté.

Toitures

Une harmonie entre les constructions à usage d'habitation et d'activités devra être recherchée.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

Clôtures en front de voie et emprise publique et uniquement dans le secteur Ac

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. L'éventuel mur bahut sera limité à une hauteur de 80cm pouvant être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide ;
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
4. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur les autres limites séparatives

1. Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essence locale, grilles ou grillages
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum

ZONE A : STATIONNEMENT

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

En outre, et uniquement dans le secteur Ac

Pour le bâtiment repéré sur le document graphique (trame noire), le nombre de place de stationnement en cas de changement destination vers une salle festive est fixée à 60 places minimum.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

VOIRIE

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

ZONE A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle ou forestière ; elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

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

La zone naturelle N comporte 4 secteurs de zones :

- **Nf** protège les massifs boisés
- **Ni** protège des espaces péri-urbains
- **Ns** englobe l'aire de service autoroutier
- **Nv** englobe les espaces de vergers

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées au paragraphe suivant (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »)

En outre, dans les zones humides avérées, les remblais, affouillements et exhaussements des sols sont interdits

ZONE N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions relatives au risque inondation

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

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans la zone N


Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ou liés à une mesure compensatoire.

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

Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifié au plan de zonage par un aplat spécifique  , les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Dans le secteur Nf :

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Dans le secteur Ni :

Les installations liées à une activité sportive à l'exclusion de toute construction,

Les abris de jardins

Dans le secteur Ns :

Les constructions et installations liées et nécessaires à une aire de service autoroutier à condition de se limiter à une surface de plancher inférieure à 120m² cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Dans le secteur Nv :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'arboriculture et que la surface de plancher totale sur l'unité foncière soit inférieure à 120 m²

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

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

ZONE N : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des nouvelles constructions et les extensions est limitée à 5m au faîtage ou à celle des constructions déjà existantes dans la zone ou le secteur de zone.

L'extension des constructions à vocation d'habitat est limitée à 50 m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, et uniquement dans les secteurs Nv et Ns :

La surface de plancher totale de chaque construction (ou extension) ne pourra dépasser 120m².

Dans le secteur Ni, la hauteur des abris de jardin ne pourra dépasser 3m.
Leur emprise au sol ne devra pas dépasser 15m².

ZONE N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques

1.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics

2. Par rapport aux cours d'eau et fossés

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux fossés et aux berges naturelles des cours d'eau et fossés.

3. Par rapport aux limites séparatives

3.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 5m.

3.2. Cette disposition ne s'applique pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics

ZONE N : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Façades des constructions

Une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments de l'unité foncière

Clôtures en N et le secteur Nv uniquement

1. La hauteur de la clôture est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la construction.

2. Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essences locales non allergisantes, grilles ou grillages

3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum

ZONE N : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

ZONE N : STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE N : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

VOIRIE

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

ZONE N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

ANNEXES

1. DEFINITIONS UTILES

2. NORMES DE STATIONNEMENT

DEFINITIONS UTILES

Acrotère

Elément d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Constructions annexes

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

Claire-voie

Ouvrage composé d'éléments laissant passer le jour, ouvrage ajouré

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contiguë ou surélévation (y compris construction d'un garage accolé s'il y a communication directe avec la construction existante)

Front de rue

Est situé en front de rue, le terrain directement accessible depuis une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Place de stationnement non close

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de

l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont : 5m X 2,5m

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 120 m ² de surface de plancher : 2 places, dont au moins une place en surface non close Puis au-delà 120 m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée, dont au moins 1 place en surface non close par tranche de 2 logements
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Service public ou d'intérêt collectif : * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale * Equipement sportif et de loisirs	1 place / 10 personnes 1 place/70 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée
Structure d'hébergement : Hôtel et équipements para hôtelier Résidence pour personnes âgées Activités : Artisanat et Industrie Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces de plus de 100m ² de surface de plancher Restaurants	1 place pour 40 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée