



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KIRCHHEIM

REGLEMENT ECRIT

Elaboration du PLU le 29/03/2007
Modification n°1 le 17/10/2008
Modification n°2 le 29/03/2012
Modification n°3 le 29/03/2012

REVISION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 27/02/2020,
Mis à jour par arrêté du Maire en date du
28/02/2020,

A Kirchheim,



le Maire,
Patrick DECK

Assistance à maîtrise d'ouvrage :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

Bureaux d'études :



DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE
KIRCHHEIM**



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Version PLU approuvé

Vidal
consultants

AGE
Atelier Guillaume Equibey

O.G.E.
OFFICE DE GENE
ÉCOLOGIQUE

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 KIRCHHEIM.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

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

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de KIRCHHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : tissu ancien à vocation **mixte** (habitat, équipement, activités,..)
- **UB** : extension du tissu ancien, à dominante **d'habitat**
- **UE** : secteur dédié aux services publics ou d'intérêt collectif
- **UX** : secteur dédié aux activités économiques

Les zones à urbaniser :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement (zone 1AU)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU (zone 2AU).

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de KIRCHHEIM comporte des zones **2AU** destinées à l'urbanisation future à long terme, et à vocation dominante d'habitat.

Les zones agricoles :

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

La zone agricole A comporte en outre deux secteurs :

- **le secteur Ac** dédié aux constructions liées à l'activité d'une exploitation agricole
- **le secteur Ac1** dédié aux constructions liées à l'activité d'une exploitation agricole, à l'exception de l'élevage

Les zones naturelles et forestières :

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

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

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**N**".

La zone naturelle N comporte un secteur Ne (STECAL : cf. définition paragraphe suivant) destiné aux installations sportives et de loisirs.

Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A Kirchheim, le secteur **Ne** relève du régime des STECAL.

Article 4 : 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 5 : 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 6 : 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 7 : Adaptations mineures

Si les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles. Dans ce cas, 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 8 : Risque inondation

Une partie du territoire communal est concerné par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur les documents règlementaires à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Article 9 : Désordres géothermiques et instabilité du sous-sol

Compte tenu des importants désordres géologiques probablement imputables à des forages géothermiques dans la partie Sud-Ouest du tissu urbain, il doit être fait application, de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, qui précise que les projets de construction ou d'aménagements peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

SECTION 1 : 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 caravaning
6. Les entrepôts

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

Conditions relatives au risque d'inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'inondation et d'instabilité du sous sol.

(pour le risque inondation se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, placé dans la pièce Servitudes d'Utilité Publique du dossier PLU)

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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 constructions à usage de commerce de détails à condition de ne pas dépasser une surface au sol de 400m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
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.

SECTION 2 : 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. Sur toute la profondeur de la parcelle

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

2. En outre et uniquement au-delà d'une profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public :

La hauteur des constructions à toit plat est limitée à 4m à l'acrotère.

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.

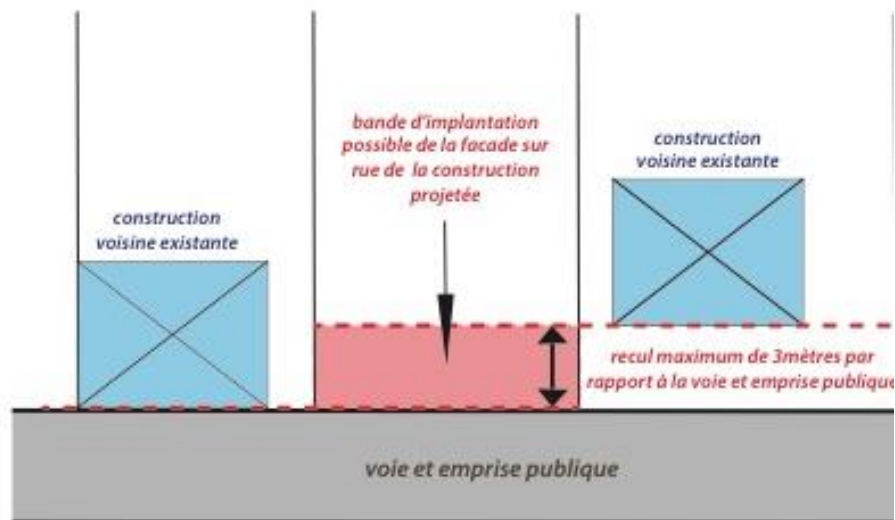
ZONE UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En front de rue :

1.1. 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 3m de l'alignement des voies et emprises publiques :



1.2. 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.

1.3. 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

1.4. 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 3m maximum.

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

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

3. Par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 0 à 30 mètres comptée à partir du domaine public :

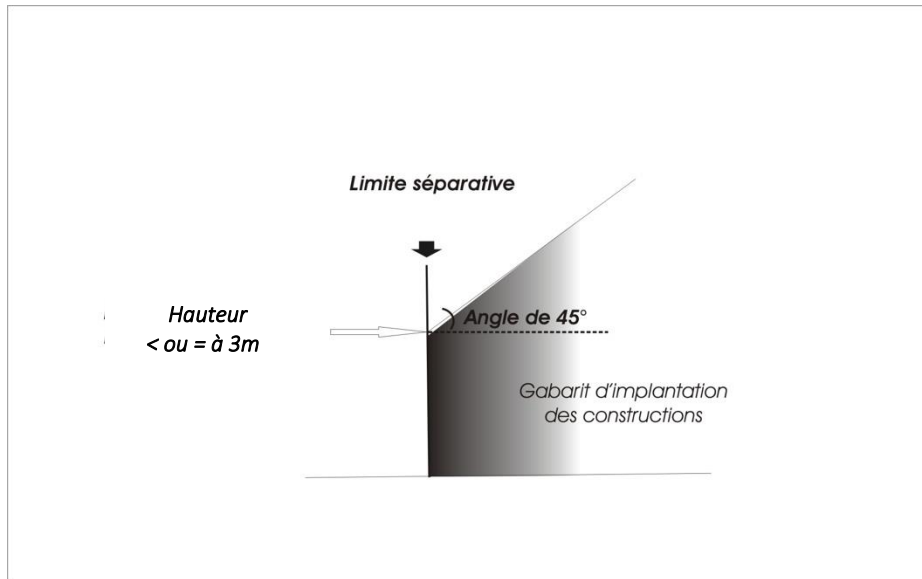
3.1 Toute construction et installation devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

3.2. Pour la façade de la construction qui ne jouxte pas la limite séparative, 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.

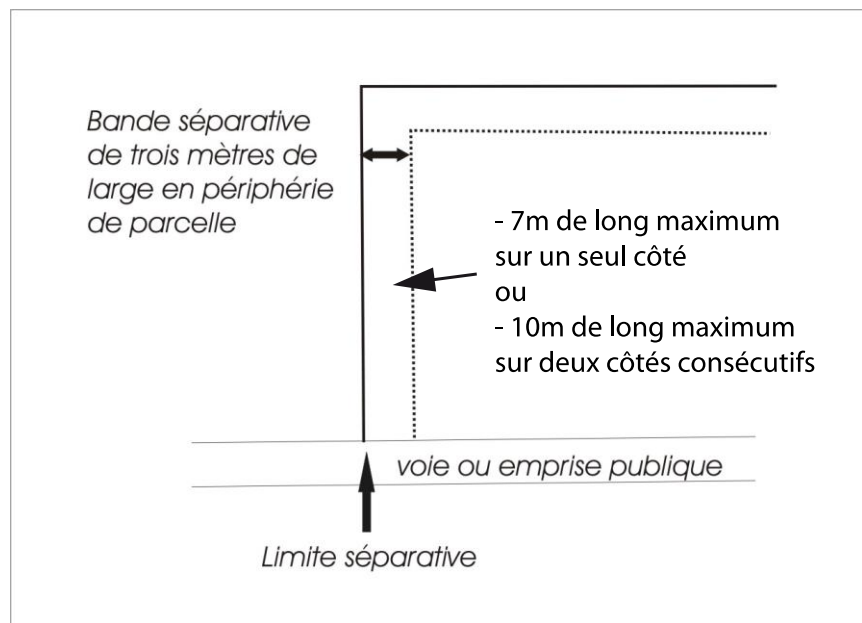
Au-delà d'une profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public :

3.3. 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.

3.4 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 :



3.5. 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 10 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Sur toute la profondeur de la parcelle :

3.6. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès à la construction est autorisée à l'intérieur de la bande séparative de 3m de large définie à l'alinéa 3.5 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3m².

3.7 Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1m d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions ;

3.8. S'il existe sur le fond voisin une construction édifiée selon la tradition locale du « schlupf », la construction pourra s'implanter avec un recul compris entre 0,60m au minimum et 1,2m au maximum.

3.8. 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.

3.9. 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 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

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de bardages métalliques, ces derniers présenteront un couleur brun à ocre foncé ou l'aspect rappelant le bois de teinte naturelle.

Les toitures et couvertures

1. Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans d'une pente égale, comprise entre 40 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Sauf en cas d'implantation sur limites séparatives, les constructions devront présenter des débords de toiture.

2. Les constructions à toits plats sont toutefois autorisées sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- que la construction s'implante au-delà d'une profondeur de 30m comptée à partir du domaine public ;
- que sa hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4m.

3. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

4. Les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Sont toutefois autorisés les

dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.

5. Les dispositions des alinéas 1 à 4 ci-dessus, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, aux 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. Elles ne s'appliquent pas non plus aux volumes secondaires de la toitures (lucarnes,...).

Antennes paraboliques

La couleur de toute antenne parabolique doit être similaire à celle des matériaux voisins de son implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celles des matériaux de couverture. Leur implantation en balcon vu depuis la voie publique est interdite.

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 assureront la continuité du front bâti. Elle sera constituée :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 60cm pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, de grille ou grillage,
 - soit d'un mur plein en pierre naturelle (porches inclus) d'une hauteur minimale d'un mètre.
3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum. Elles pourront toutefois présenter la même hauteur que les murs de clôture mitoyens
4. 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 1,8m maximum.

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.

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

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

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'habitation devront prévoir la réalisation de places de stationnement conformes aux normes suivantes : 2 places par logements dont une non close.
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 ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UA : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé 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 4 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 inférieure à 4 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes 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 4 mètres.

ZONE UA : 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, dans le respect de 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, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...) ;
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution

limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service 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 UB

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UB : 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

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

Conditions relatives au risque d'inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'inondation et d'instabilité du sous sol.

(pour le risque inondation se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, placé dans la pièce Servitudes d'Utilité Publique du dossier PLU)

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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 constructions à usage de commerce de détails à condition de ne pas dépasser une surface au sol de 400m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
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.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UB : 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 12 mètres au faîtage.
Dans le cas des toits plats, la hauteur des constructions est de 8 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.

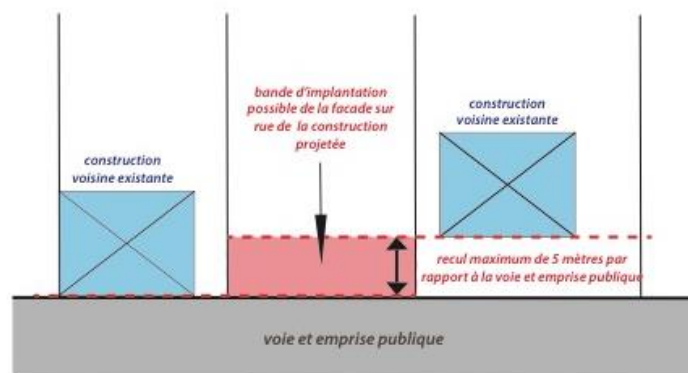
ZONE UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En front de rue :

1.1. 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 s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.

1.2. 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.

1.3. 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 5m maximum.

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

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

3. Par rapport aux limites séparatives

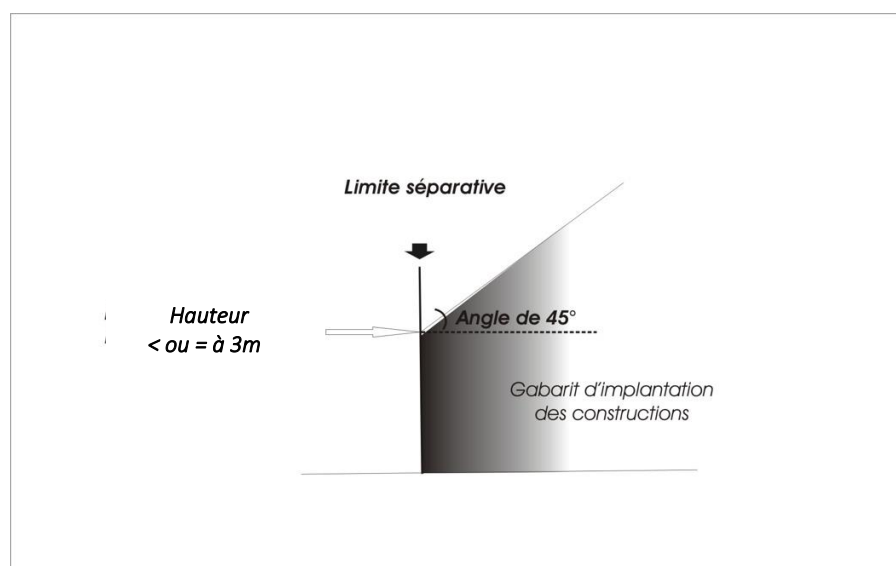
Sur une profondeur de 0 à 30 mètres comptée à partir du domaine public :

3.1. A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

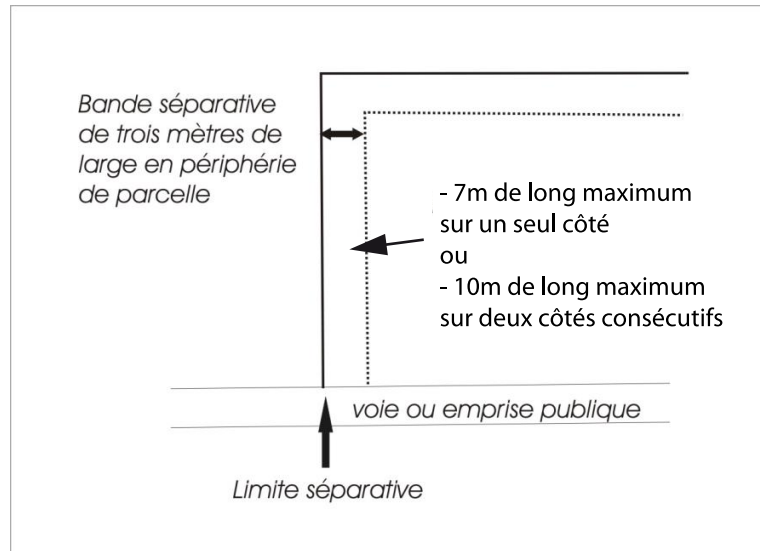
Au-delà d'une profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public :

3.2. 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.

3.3 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 :



3.4. 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 10 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Sur toute la profondeur de la parcelle :

3.5. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès à la construction est autorisée à l'intérieur de la bande séparative de 3m de large définie à l'alinéa 3.4 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3m².

3.6. Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1m d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

3.7. 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.

3.8. 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 UB : 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

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de bardages métalliques, ces derniers présenteront un couleur brun à ocre foncé ou l'aspect rappelant le bois de teinte naturelle.

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.

Couvertures

En cas de toiture en pente, les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.

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. 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

1. La hauteur de la clôture est fixée 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.

2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

Clôtures en limite des zones N ou A

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. 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.

ZONE UB : 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 30% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces perméables.
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales.

ZONE UB : 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 ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UB : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé 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 4 mètres
4. En cas de rampe d'accès à un garage, cette dernière devra présenter une pente garantissant un accès aisé.

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 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 4 mètres.

ZONE UB : 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, dans le respect de 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, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...);
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service 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 UE

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

SECTION 1 : 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

Conditions relatives au risque d'inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'inondation et d'instabilité du sous sol.

(pour le risque inondation se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, placé dans la pièce Servitudes d'Utilité Publique du dossier PLU)

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

SECTION 2 : 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

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.

ZONE UE : 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, dans le respect de 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, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...) ;
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service 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 UX

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ZONE UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives au risque d'inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'inondation et d'instabilité du sous sol.

(pour le risque inondation se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, placé dans la pièce Servitudes d'Utilité Publique du dossier PLU)

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de 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
5. Toute nouvelle construction à usage d'activités suivante :
 - artisanat
 - bureau et services
 - entrepôt à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
 - Industrie
6. Les constructions agricoles à l'exception de l'élevage
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation (à l'exclusion de tout changement de destination vers de l'habitat) à raison d'un seul logement par établissement et à condition :
 - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
 - que la superficie du logement soit inférieure à celle dédiée à l'activité,
 - que ce logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'activités lorsque la sécurité le permet,
 - que le logement soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment d'activité.
8. Les affouillements et exhaussements du sol et les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UX : 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 12 mètres au faîtage.
Dans le cas des toits plats, 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 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 UX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

3. Par rapport aux limites séparatives

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.

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 UX : 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

Les couleurs vives sont interdites

En cas de bardages métalliques, ces derniers présenteront un couleur brun à ocre foncé ou l'aspect rappelant le bois de teinte naturelle.

Architecture

Les extensions devront être réalisées en harmonie et cohérence architecturale avec la construction existante.

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

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 seront réalisées selon des dispositifs à claire voie, de type grille ou grillage.
3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
5. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

Clôtures en limite des zones N ou A

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. L'éventuel mur bahut sera limité à une hauteur de 80cm pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, de grille ou grillage.
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.

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

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus.
2. Au moins 10% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont la moitié en pleine terre.
3. Les aires de stockage non couvertes et visibles depuis le domaine public, devront être plantées et paysagées (pas de résineux).
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essence locales.

ZONE UX : STATIONNEMENT

1. 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 et selon les normes minimales 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 n'entraînant pas la création de nouveau logement.
3. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UX : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé 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 emprise publique inférieure à 8 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 UX : 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, dans le respect de 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, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...) ;
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service 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 2AU

SECTION 1 : 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

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

SECTION 1 : 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 »)

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

Conditions relatives au risque d'inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'inondation et d'instabilité du sous sol.

(pour le risque inondation se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, placé dans la pièce Servitudes d'Utilité Publique du dossier PLU)

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

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. 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.

4. Les abris pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre, et uniquement dans la zone A (secteur Ac et Ac1 exclus) :

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- que leur superficie au sol soit inférieure à 100 m²,
- 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.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA),
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent dans le même volume que le bâtiment d'activités,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment 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'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA), à l'exception de l'élevage. La mise aux normes des exploitations existantes à vocation d'élevage (extensions ou nouvelles constructions et installations) est toutefois autorisée, sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de contraintes sanitaires supplémentaires.

SECTION 2 : 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.

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
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, silos pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

En outre et uniquement dans la zone A (secteurs Ac et Ac1 exclus)

Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur totale de 4m, ni une emprise au sol de plus de 100 m².

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
 - 25m de l'axe de la RD620 et RD220
- 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 services publics et d'intérêt collectif.

2. Par rapport aux cours d'eau

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges 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 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 couleurs vives sont interdites.

Façades des constructions agricoles

1. Elles seront constituées d'un bardage vertical rappelant soit l'aspect du bois soit l'aspect d'un bardage métallique d'aspect mat.
2. Les teintes utilisées devront respecter une harmonie entre le bâtiment d'activité et l'éventuel bâtiment à usage d'habitation.

Toitures

1. Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une pente minimale de 16° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Les toits plats sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux.

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 secteur Ac uniquement

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 à claire voie, de grille ou grillage.

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 en zone A uniquement

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 2m 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 et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé 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, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...) ;
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service 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

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

SECTION 1 : 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 »)

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

Conditions relatives au risque d'inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'inondation et d'instabilité du sous sol.

(pour le risque inondation se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, placé dans la pièce Servitudes d'Utilité Publique du dossier PLU)

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone N (secteur Ne inclus) :

1. L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et avec un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. 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.

En outre, et uniquement dans la zone N (secteur Ne exclu) :

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole,
- que leur superficie au sol soit inférieure à 100 m²,
- 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.

En outre, et uniquement dans le secteur Ne (zone N exclue) :

1. L'aménagement d'aires de jeux et de loisirs.
2. Les constructions et installations liées aux activités sportives ou de loisirs à condition de ne pas dépasser 30% de la superficie au sol déjà existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Dans les éléments paysagers identifiés sur le plan de règlement et protégés par le PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les périmètres identifiés en tant qu'éléments paysagers remarquables, seuls sont autorisés les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

SECTION 2 : 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.

1. La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.
2. Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur totale de 4m, ni une emprise au sol de plus de 100 m².

3. Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement, à la transformation et à l'extension des constructions existantes. En cas d'extension, la hauteur ne pourra dépasser la hauteur de la construction déjà existante.

- 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.

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
- 25m de l'axe de la RD620 et RD220

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 services publics et d'intérêt collectif.

2. Par rapport aux cours d'eau

Toute construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges 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 3m.

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 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.

Clôtures

Les éventuelles clôtures seront constituées de haies vives, grilles ou grillages.

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.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE N : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé 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, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...);
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service 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

1. DEFINITIONS UTILES

Acrotère

Elément d'une façade situé 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 contigüe 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.

2. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales pour une place de stationnement sont 5,60m X 2,3m.

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation : *Logement *Hébergement	2 places par logement dont une non close 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Services publics et équipements d'intérêt collectif : *Enseignement *Santé et action sociale *Equipement sportif *Autres équipements recevant du public	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 1 place / 10 personnes
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 40 m ² de surface de plancher entamée
Activités : *Artisanat et Industrie * Entrepôts, ateliers, stockage... * Commerces de plus de 100m ² de surface de plancher * Restauration	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 300 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