



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MARLENHEIM

REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU le 15/12/2014
Approbation Modification
n°1 du PLU le 01/04/2019
Approbation Modification
n°2 du PLU le 01/04/2019

MODIFICATION N°3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/11/2022,



A Marlenheim

le Maire,
Daniel FISCHER



atip

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 4 —PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

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

Le PLU de MARLENHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

UA : centre ancien

UB : extension du centre ancien

UC : extensions récentes

UL : équipements collectifs

UX : activités économiques, divisée en 6 secteurs **UXa, UXb, UXc, UXd, UXe** et **UXf**

Les zones à urbaniser

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

Le PLU de MARLENHEIM présente les zones à urbaniser suivantes:

1AU : zone d'extension à court-moyen terme, à vocation principale d'habitat ;

2AU et secteur **2AUx** : zone d'extension à long terme, respectivement à vocation principale d'habitat et d'activités économiques.

Les zones agricoles

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

La zone A comporte un secteur **Ac**.

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 N comporte 5 secteurs : **Nd, Nh, Nh1, Nt** et **Nx**.

Les emplacements réservés (ER)

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

Article 3 : Constructions non conformes

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

Article 4 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

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

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole qui aggravent des distances d'éloignement (à l'exception des aménagements de mise aux normes),
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage
9. Les commerces dont la superficie de vente dépasse 1000m².
10. Pour les constructions identifiées par une trame noire sur le plan de règlement : tout changement de destination sauf ceux autorisés à l'article 2 ci-dessous

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

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage),
 - élevage de type familial,à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
6. Pour les constructions identifiées par une trame noire sur le plan de règlement : la destination d'hébergement hôtelier doit être maintenue et pourra être accompagnée d'un usage de restauration

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Uniquement dans la zone UA

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 constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade la plus proche de la voie.

1. En front de rue :
Sauf dispositions graphiques, toute construction doit être implantée suivant la ligne des constructions voisines qui l'encadrent.
En cas d'absence de ligne de construction existante, toute construction devra s'implanter dans une bande située entre l'alignement et un recul maximal de 3 mètres maximum par rapport à la voie ou l'emprise publique.
2. Lorsque la parcelle est touchée par plus d'une voie publique ouverte à la circulation générale, les dispositions s'appliquent alors en bordure de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.
3. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.
4. 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 des auvents traditionnels sur pignons, si la configuration de la rue le permet.
5. Sauf dispositions graphiques, une construction pourra s'implanter à l'arrière d'une construction existante, suivant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
6. En cas de démolition d'une construction implantée à l'alignement de la voie, la continuité bâtie sur rue devra être maintenue, sauf pour les constructions destinées aux services publics et d'intérêt général.

Cette continuité bâtie, d'une hauteur minimale de 2 mètres, sera assurée, pour tout ou partie, soit par une construction principale (habitat, activités, bureaux, services, commerces,...), soit par un porche, ou une clôture maçonnée et enduite.

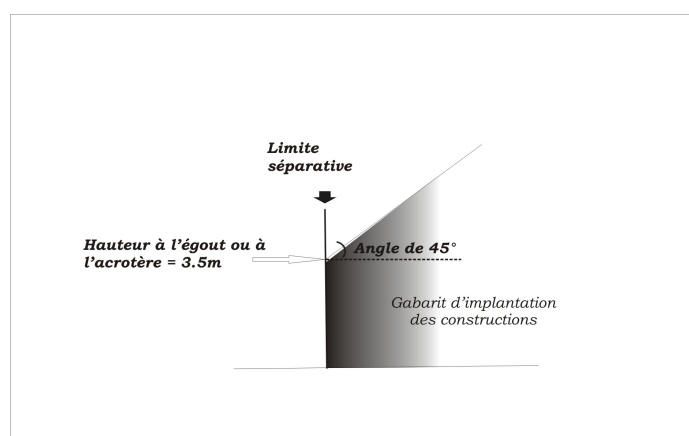
Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

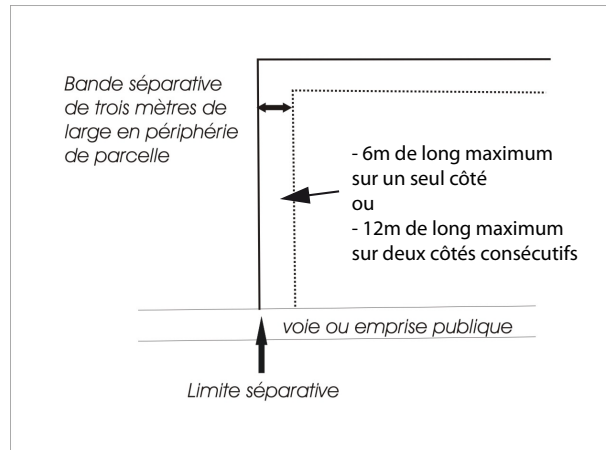
1. **Sur une profondeur de 0 à 15 mètres comptée à partir du domaine public :**
 - 1.1. Toute construction et installation pourra s'implanter sur limites séparatives ou suivant un recul minimal de 0.60m.
 - 1.2. En cas de démolition d'une construction déjà implantée sur limite séparative, toute construction principale* devra s'implanter sur au moins une limite séparative.
2. **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir du domaine public :**
 - 2.1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3.5 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



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

* cf glossaire

2.2. 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 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Dispositions particulières

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

* cf glossaire

Dispositions générales

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

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

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

2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres hors tout ou 8 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

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

2. Les constructions d'aspect ronds de bois sont interdites.

3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placés en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

Toitures

1. Les volumes principaux des toitures principales présenteront au moins 2 pans (croupes autorisées) d'une pente comprise entre 40 et 52°, recouverts de tuiles de type traditionnel ou matériaux similaires.

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

1. Les toits plats sont autorisés uniquement s'ils sont végétalisés ou pour les constructions ne comportant qu'un seul niveau (hauteur 4 mètres maximum).
2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
4. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
5. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

Clôtures sur rue

1. S'il y a clôture, la nature, la hauteur et l'aspect de celles-ci devront être unifiées et s'harmoniser avec le caractère architectural du secteur considéré.
2. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
3. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton.

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres autour de ladite construction.
3. Toute construction à usage d'habitation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. En cas de démolition/reconstruction, au moins 20% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernées. Ces périmètres sont représentés, à titre informatif, par une trame, sur le plan de règlement.

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole qui aggravent des distances d'éloignement (à l'exception des aménagements de mise aux normes),
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage
9. Les commerces dont la superficie de vente dépasse 1000m².

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

Les occupations et autorisations suivantes sont autorisées à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage),
 - élevage de type familial,à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade la plus proche de la voie.

Toute construction ou installations doit s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

* cf glossaire

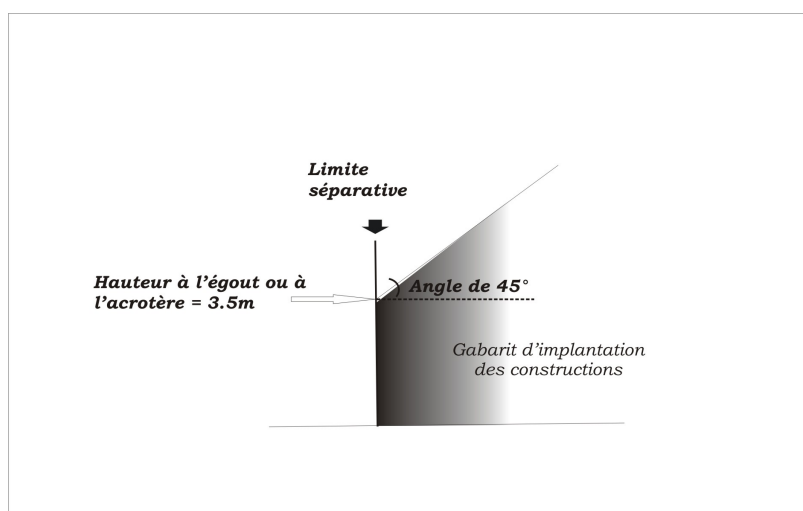
ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Sur une profondeur de 0 à 15 mètres comptée à partir du domaine public: toute construction et installation pourra s'implanter sur limite séparative, ou suivant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

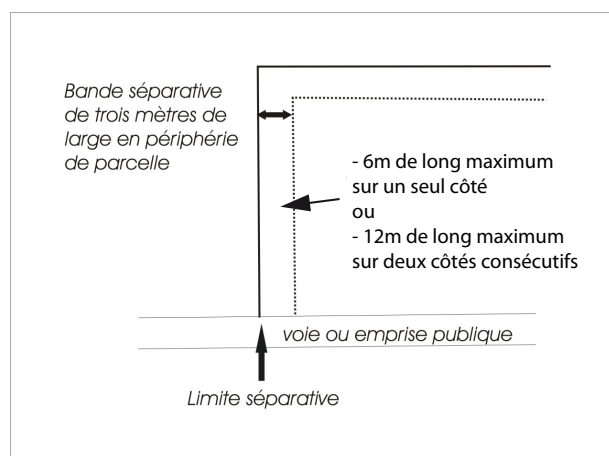
2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir du domaine public :

2.1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3.5 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



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

2.2. 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 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Dispositions particulières

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.
2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

* cf glossaire

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite. Les tons pastels sont préconisés.

Toitures

1. Si les volumes principaux des toitures principales sont recouverts de tuiles, ces dernières seront de type traditionnel ou matériaux similaires, de couleur rouge à brun.

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

2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
4. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
5. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

Clôtures sur rue

1. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.8 mètres.
2. L'éventuel mur bahut ou clôture pleine ne dépassera pas 0.80 mètre et pourra être surmonté d'une palissade à claire-voie.
3. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
5. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Divers

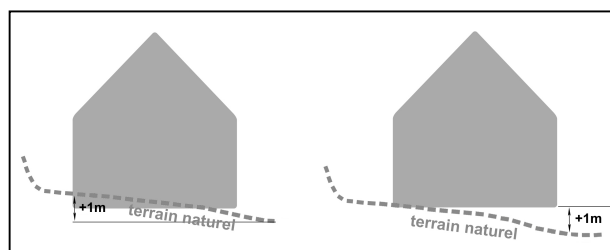
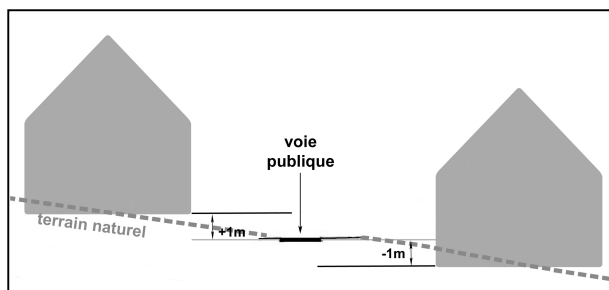
1. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

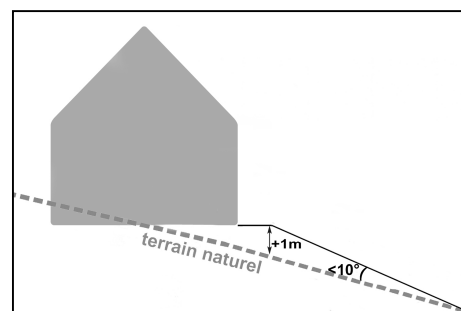
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée (ou porte d'entrée principale de la construction) se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres autour de ladite construction.
3. Toute construction à usage d'habitation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres et plantations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
3. Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 4 ares, 20% minimum de l'unité foncière devra être maintenu ou créé en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

ARTICLE 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole qui aggravent des distances d'éloignement (à l'exception des aménagements de mise aux normes),
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage
9. Les commerces dont la superficie de vente dépasse 1000m².
10. Pour les constructions identifiées par une trame noire sur le plan de règlement : tout changement de destination sauf ceux autorisés à l'article 2 ci-dessous

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

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage),
 - élevage de type familial,à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
6. Pour les constructions identifiées par une trame noire sur le plan de règlement : la destination d'hébergement hôtelier doit être maintenue et pourra être accompagnée d'un usage de restauration

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UC- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 UC- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade la plus proche de la voie.

Toute construction ou installations doit s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

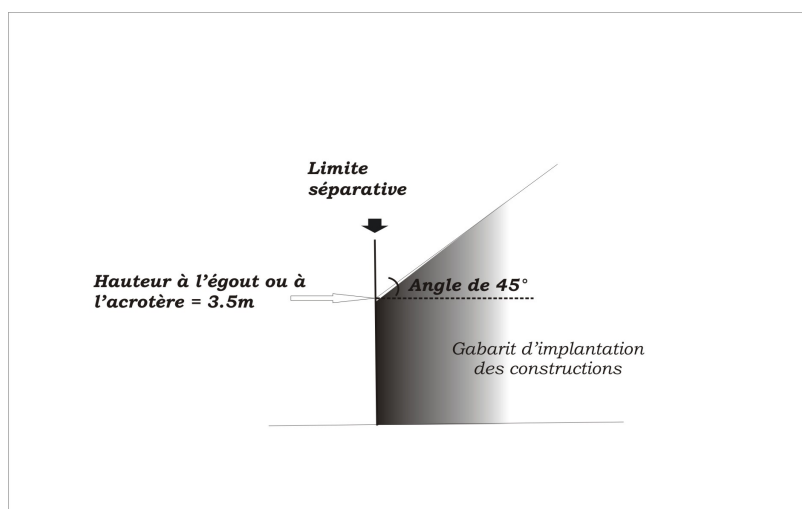
ARTICLE 7 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Dispositions générales

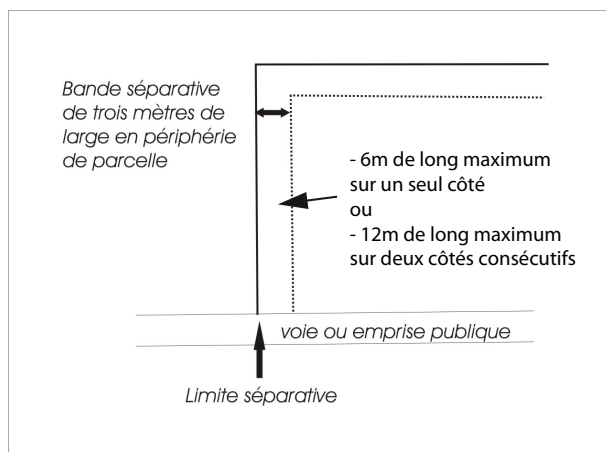
1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3.5 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :

* cf glossaire

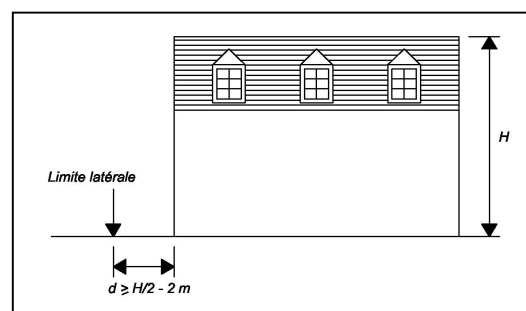


A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.

2. 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 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3. Par ailleurs, en cas d'orientation du pignon sur limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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, diminuée de 2 mètres.



Dispositions particulières

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UC- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UC - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.
2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

* cf glossaire

ARTICLE 11 UC - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite. Les tons pastels sont préconisés.

Toitures

1. Si les volumes principaux des toitures principales sont recouverts de tuiles, ces dernières seront de type traditionnel ou matériaux similaires, de couleur rouge à brun.

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

2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
3. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
4. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

Clôtures sur rue

1. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.8 mètres.
2. L'éventuel mur bahut ou clôture pleine ne dépassera pas 0.80 mètre et pourra être surmonté d'une palissade à claire-voie.
3. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

5. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Divers

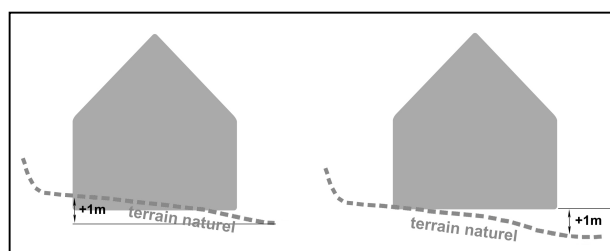
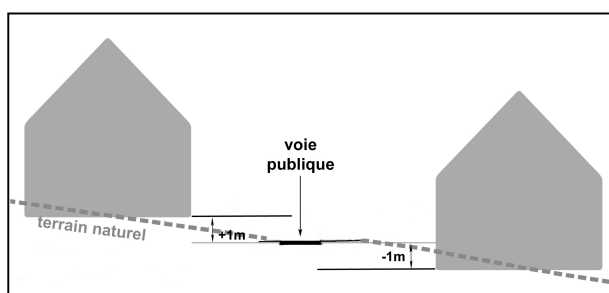
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

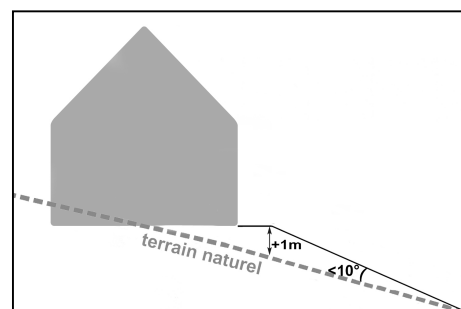
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée (ou porte d'entrée principale de la construction) se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



ARTICLE 12 UC- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 400 mètres autour de ladite construction.
3. Toute construction à usage d'habitation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 4 ares, 20% minimum de l'unité foncière devra être maintenu ou créé en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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.

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

ARTICLE 1 UL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

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

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

Dans toute la zone

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

1. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
2. Les aires de jeux et de sport non motorisés
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
6. Les aires de stationnement.
7. Les abris de jardins.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UL- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

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

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 UL - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

Toute construction ou installations doit s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation pourra s'implanter sur limites séparatives, ou suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

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

* cf définition dans le glossaire placé en annexe du présent document

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

Non règlementé

ARTICLE 9 UL- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UL- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 11 UL - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 12 UL- STATIONNEMENT

Non règlementé

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE V - 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 est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernés. Ces périmètres sont représentés, à titre informatif, par une trame, sur le plan de règlement.

Cette zone est également concernée par des risques technologiques.

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

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

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

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

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

Dans les zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

1. Dans la zone des effets graves représentés sur le plan de règlement par la trame suivante  : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec le site à l'origine du risque et à condition de ne pas augmenter le risque.
2. Dans la zone des effets graves représentés sur le plan de règlement par la trame suivante  : toute nouvelle construction ou installation est interdite à l'exception :
 - d'installations industrielles directement en lien avec le site à l'origine du risque et à condition de ne pas augmenter le risque ;
 - d'aménagement et d'extension d'installations existantes sans augmenter le risque ;
 - de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatible avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence)
 - de la construction d'infrastructures de transport uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

2. Dans la zone des effets significatifs représentés sur le plan de règlement par la trame suivante  : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possibles à condition de ne pas augmenter le risque et la population (hors employés du site à l'origine du risque) exposée. De plus, les nouvelles constructions et les changements de destination peuvent être autorisés sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets.

Dans tous les secteurs, à l'exception des zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ainsi que les aires de stationnement à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif.
5. Les constructions et installations à vocation de sports ou de loisirs.
6. Les constructions et installations, ainsi que l'adaptation, la réfection et l'extension nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

En outre, uniquement dans le secteur UXa, à l'exception des zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

1. A l'exception des aménagements, réhabilitations ou extensions, toute nouvelle construction à usage suivant devra respecter un recul d'implantation de 10 mètres par rapport aux zones résidentielles :
 - commerce à condition que la superficie de vente soit supérieure 200m² et inférieure à 1000m² ;
 - commerce, sans condition de superficie au sol à condition qu'il soit lié à une activité implantée dans la zone ;
 - artisanat
 - bureau et service
 - entrepôt
 - industrie
 - restaurant
 - hôtel
2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :
 - . Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - . Que la construction du logement autorisée soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité ;

- . Que le logement autorisé soit intégré au volume du bâtiment principal d'activité ;
- . Que la surface de plancher du logement n'excède pas 110 m², extensions et annexes comprises. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.

En outre, uniquement dans les secteurs UXb et UXc

1. les commerces à usage de :
 - commerce à condition que la superficie de vente soit supérieure 200m² et inférieure à 1000m² ;
 - artisanat
 - bureau et service
 - entrepôt
 - industrie
2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :
 - . Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - . Que la construction du logement autorisée soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité ;
 - . Que le logement autorisé soit intégré au volume du bâtiment principal d'activité ;
 - . Que la surface de plancher du logement n'excède pas 110 m², extensions et annexes comprises. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.

En outre, uniquement dans le secteur UXd

1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité commerciale, de bureaux, de services, de restauration et de station service.
3. Les commerces de plus de 200m² de superficie de vente.

En outre, uniquement dans le secteur UXe

1. A l'exception des aménagements, réhabilitations ou extensions, toute nouvelle construction à usage suivant devra respecter un recul d'implantation de 10 mètres par rapport aux zones résidentielles :
 - commerce à condition que la superficie de vente soit supérieure 200m² ;
 - commerce, sans condition de superficie de vente à condition qu'il soit lié à une activité implantée dans la zone ;
 - artisanat
 - bureau et service

- entrepôt
- industrie

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :

- . Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- . Que la construction du logement autorisée soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité ;
- . Que le logement autorisé soit intégré au volume du bâtiment principal d'activité ;
- . Que la surface de plancher du logement n'excède pas 110 m², extensions et annexes comprises. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.

En outre, uniquement dans le secteur UXf, à l'exception des zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

1. Les constructions à usage de :

- commerce à condition que la superficie de vente soit supérieure 200m² et inférieure à 1000m² ;
- commerce, sans condition de superficie au sol à condition qu'il soit lié à une activité implantée dans la zone ;
- artisanat
- bureau et service
- entrepôt
- industrie
- restaurant
- hôtel

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :

- . Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- . Que la construction du logement autorisée soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité ;
- . Que le logement autorisé soit intégré au volume du bâtiment principal d'activité ;
- . Que la surface de plancher du logement n'excède pas 110 m², extensions et annexes comprises. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, uniquement dans le secteur UXf :

Ce secteur ne pourra pas être desservi par la rue du Général de Gaulle ; son accessibilité et sa desserte se fera obligatoirement par la rue de l'Industrie et/ou le prolongement de l'impasse Witthor.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation

en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade la plus proche de la voie.

I. CAS DES VOIES ROUTIERES

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée conformément à l'un des cas de figure suivant :

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- suivant la ligne des constructions existantes,
- suivant un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UXc :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée conformément à l'un des cas de figure suivant :

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- suivant la ligne des constructions existantes,
- suivant un recul minimum de 0,20 mètres.

II. CAS DES VOIES D'EAU

A l'exception des constructions qui utilisent le droit d'eau de la Mossig, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Mossig et de 4 mètres par rapport aux fossés.

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, à l'exception des équipements d'infrastructures, des aménagements, réhabilitations, extensions, ou aires de stationnement, toute nouvelle construction devra respecter un recul d'implantation de 10 mètres par rapport aux zones résidentielles.
2. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation peut être édifiée conformément à l'un des cas de figure suivant :
 - sur limite séparative de l'unité foncière à condition qu'aucun autre bâtiment ne soit édifié sur cette limite auquel cas un recul minimum de 3 mètres entre ces deux bâtiments devra être respecté,
 - suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport à ces limites.
3. Par ailleurs, sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, si une construction est déjà implantée suivant un recul inférieur à 2 mètres, son extension latérale sera autorisée.

Dispositions particulières

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

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UX- EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 10 UX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

2. Sauf indication figurant au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 20 mètres dans les secteurs UXa et UXe, uniquement pour les halls de stockage automatisés,
- 17 mètres dans les secteurs UXa et UXe, pour toutes les autres constructions
- 15 mètres dans le secteur UXb,
- 12 mètres dans le secteur UXc, sauf pour les cuves à vins pour lesquelles la hauteur est limitée à 15 mètres,
- 12 mètres hors tout dans le secteur UXd.
- 14 mètres hors tout dans le secteur UXf.

3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser celle de la construction principale.

4. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Architecture

1. Les extensions devront être réalisées en harmonie et cohérence architecturale avec la construction existante.
2. L'utilisation de la couleur blanche en façade est interdite.

En outre dans le secteur UXd uniquement

1. Les bâtiments seront de préférence de type charpente métallique, avec bardage en acier laqué.
2. Les murs maçonnés devront être enduits. Une harmonie de couleur devra être respectée avec les bâtiments de type charpente métallique.
3. De larges vitrines avec ossature en aluminium laqué seront placées sur la façade des bâtiments orientés vers l'aire de stationnement.
4. Les teintes des bardages et de la menuiserie auront une dominante claire ou pastel. Le blanc ne devra pas être la couleur dominante des façades.
5. Une harmonie visuelle devra être recherchée dans l'organisation des enseignes.

ARTICLE 12 UX- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Salles des fêtes, salles de congrès, salles de réunions, salles de spectacles	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher
Equipements sportifs en salle	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Structures d'hébergement • Hôtels et équipements parahôtelières • Résidences, foyers pour personnes âgées	1 place pour 1 chambre 1 place / 100m ² de surface de plancher
Restaurant	1 place / 20m ² de salle de restauration
Activités • Artisanat • Entrepôts, archives • Commerces de moins de 150 m² de surface de plancher ; restaurants • Commerces de plus de 150 m² de surface de plancher • Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher 1 place par tranche de 500 m ² de surface de plancher Néant 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher 1 place / 100m ² de surface de plancher

3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations s'il n'en résulte pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stationnement pour véhicules de tourisme seront préférentiellement réalisées en matériaux filtrants.
2. Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées de la voie publique par des plantations d'arbres et d'arbustes suffisamment denses pour former un écran visuel efficace.
3. Conformément aux dispositions graphiques, des plantations à hautes tiges doivent être réalisées afin de créer un écran végétal ; ce dernier pourra être accompagné d'une haie vive ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**Dispositions
Applicables aux
Zones
à
Urbaniser**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1 1AU- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole qui aggravent des distances d'éloignement (à l'exception des aménagements de mise aux normes),
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage

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

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage),
 - élevage de type familial,à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

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 :

- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 50 ares
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante,
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AU- ACCES ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de voirie doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 1AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade la plus proche de la voie.
2. Les conditions d'implantation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3. Toute construction ou installations doit s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

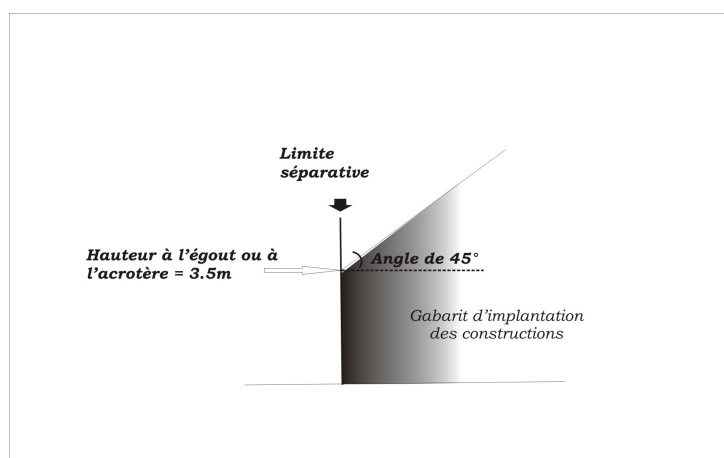
Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 1.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

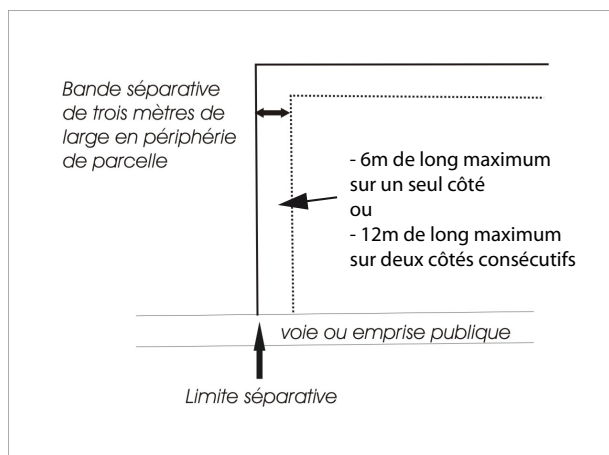
Dispositions générales

1. Les conditions d'implantation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3.5 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :

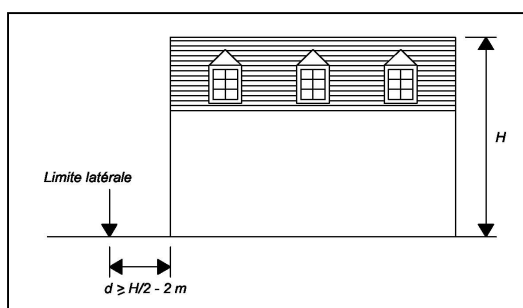


A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.

2. 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 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3. Par ailleurs, en cas d'orientation du pignon sur limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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, diminuée de 2 mètres.



Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 1AU EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

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

2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions de service public 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 ;

ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

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

2. L'utilisation des couleurs vives et agressives est interdite. Les tons pastels sont préconisés.

Toitures

1. Si les volumes principaux des toitures principales sont recouverts de tuiles, ces dernières seront de type traditionnel ou matériaux similaires, de couleur rouge à brun.

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

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

3. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

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

Clôtures sur rue

1. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.8 mètres.

2. L'éventuel mur bahut ou clôture pleine ne dépassera pas 0.80 mètre et pourra être surmonté d'une palissade à claire-voie.

3. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

4. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

5. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Divers

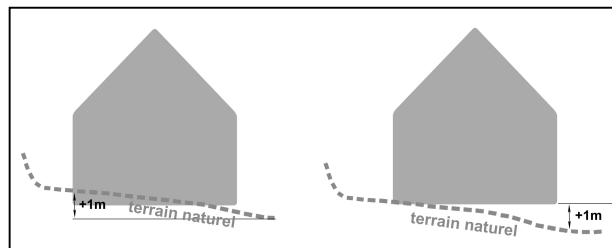
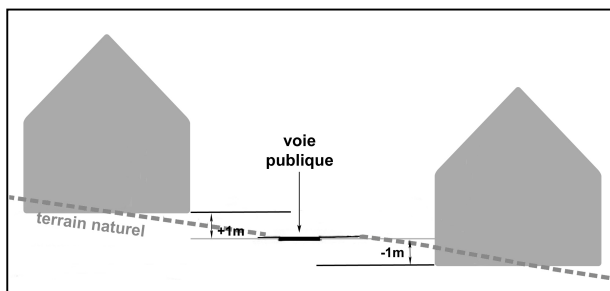
2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

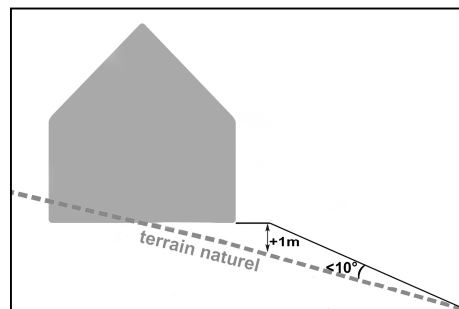
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée (ou porte d'entrée principale de la construction) se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



ARTICLE 12 1AU- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Toute construction à usage d'habitation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE 13 1AU- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 4 ares, 20% minimum de l'unité foncière devra être maintenu ou créé en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 1 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Dans la zone 2AU et le secteur 2AUx :

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

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

Dans la zone 2AU et le secteur 2AUx :

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, 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 autorisés dans la zone.

En outre, et uniquement dans le secteur 2AUx :

L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils correspondent à une vocation d'activités économiques ou agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 2AU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 2AU et le secteur 2AUx :

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 1.5m.

ARTICLE 7 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 2AU et le secteur 2AUx :

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.80 mètre.

ARTICLE 8 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 2AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 2AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 2AU - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 13 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

**Dispositions
Applicables aux
Zones
Agricoles**

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 est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernées. Ces périmètres sont représentés, à titre informatif, par une trame, sur le plan de règlement.

Cette zone est concernée par la présence d'un gazoduc ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. servitudes du présent dossier de P.L.U.

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

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans toute la zone (secteur Ac inclus) :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient liées à l'activité d'une exploitation agricole.
2. Les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif.
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.
5. 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.

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

1. Les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.
3. Les constructions et installations liées à une usine de méthanisation.
4. Les constructions et installations liées à l'activité d'un centre équestre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

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

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade la plus proche de la voie.

Dispositions générales

I. CAS DES VOIES ROUTIERES

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
 - 6 mètres de l'alignement des voies et chemins,
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD1004, hors agglomération ;
 - 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD422, hors agglomération ;
 - 15 mètres de l'axe des autres RD, hors agglomération.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

II. CAS DES VOIES D'EAU

A l'exception des constructions qui utilisent le droit d'eau de la Mossig, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Mossig et 4 mètres par rapport aux fossés.

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

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

Non règlementé

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

* cf glossaire

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

2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou 7.5m à l'acrotère.

3. La hauteur maximale des abris de pâture est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les abris pour animaux ne comporteront pas de fondations en béton et seront ouverts au moins d'un côté ; l'utilisation du bois est préconisée.
3. Les bâtiments à usage d'activités devront comporter des couleurs de façade uniformes se situant dans les tons bruns foncés ou verts foncés.

Toitures

1. Les matériaux de couverture devront présenter une couleur allant du rouge au brun-flammé. Toutefois, les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis.
Les toitures devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux équipements publics,

- aux aires stationnement non clos,
- aux toitures des constructions de moins de 40m²,
- aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...

pour lesquels la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

3. Les toits plats sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux ou en cas de réalisation d'une toiture végétalisée.

ARTICLE 12 A- STATIONNEMENT

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

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

Conformément aux dispositions graphiques, des plantations à hautes tiges doivent être réalisées afin de créer un écran végétal ; ce dernier pourra être accompagné d'une haie vive ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**Dispositions
Applicables aux
Zones
Naturelles
et forestières**

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 est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernées. Ces périmètres sont représentés, à titre informatif, par une trame, sur le plan de règlement.

Cette zone est également concernée par des risques technologiques.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans toute la zone et tous les secteurs à l'exception des zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

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

En outre, et uniquement dans la zone N à l'exception des zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

1. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de vocation.

3. Les abris de chasse et les abris pour animaux à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière.

En outre, et uniquement dans le secteur Nd

Les affouillements et exhaussements de sol ainsi que toute installation liée ou nécessaire à une aire de dépôt de matériaux inertes.

En outre, et uniquement dans le secteur Nh

1. Le changement de vocation, l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants ; cette dernière sera limitée à 40 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les aires de stationnement, 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 ne dépassent pas une superficie au sol de 60m².

En outre, et uniquement dans le secteur Nh1

1. Le changement de vocation, l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des volumes existants ; cette dernière sera limitée à 50 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les aires de stationnement, 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 ne dépassent pas une superficie au sol de 200m².

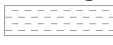
En outre, et uniquement dans le secteur Nt

1. Les constructions et installations à vocation de mise en valeur, notamment touristique du site (vente des produits du terroir,...). à condition qu'ils ne dépassent pas une superficie au sol de 150m².
2. Les abris pour promeneurs, à condition qu'ils ne dépassent pas une superficie au sol de 40m².
3. Les abris pour animaux à condition qu'ils ne dépassent pas une superficie au sol de 60m².
4. Les aires de stationnement, 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 le secteur Nx

1. L'aménagement et la réhabilitation des volumes existants (à l'exclusion de toute extension) à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité existante au moment de l'approbation du présent PLU.
2. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Le changement de vocation à usage agricole.
4. Les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole.

Dans les zones de danger liées aux risques technologiques et délimitées sur le plan de règlement :

1. Dans la zone des effets graves représentés sur le plan de règlement par la trame suivante  : toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec le site à l'origine du risque et à condition de ne pas augmenter le risque.
2. Dans la zone des effets graves représentés sur le plan de règlement par la trame suivante  : toute nouvelle construction ou installation est interdite à l'exception :
 - d'installations industrielles directement en lien avec le site à l'origine du risque et à condition de ne pas augmenter le risque ;
 - d'aménagement et d'extension d'installations existantes sans augmenter le risque ;
 - de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatible avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence)
 - de la construction d'infrastructures de transport uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
4. Dans la zone des effets significatifs représentés sur le plan de règlement par la trame suivante  : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possibles à condition de ne pas augmenter le risque et la population (hors employés du site à l'origine du risque) exposée. De plus, les nouvelles constructions et les changements de destination peuvent être autorisés sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

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

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

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

III – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade la plus proche de la voie.

Dispositions générales

I. CAS DES VOIES ROUTIERES

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

- 6 mètres de l'alignement des voies et chemins,
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD1004, hors agglomération ;
- 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD422, hors agglomération ;
- 15 mètres de l'axe des autres RD, hors agglomération.

II. CAS DES VOIES D'EAU

A l'exception des constructions qui utilisent le droit d'eau de la Mossig, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Mossig et 4 mètres par rapport aux fossés.

Dispositions particulières

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

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

* cf glossaire

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

Non règlementé

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Uniquement dans le secteur Nh :

1. L'extension des volumes existants est limitée à 40 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les abris pour animaux ne pourront dépasser 60m² d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Nh1 :

1. L'extension des volumes existants est limitée à 50 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les abris pour animaux ne pourront dépasser 200m² d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Nt :

1. Les abris pour promeneurs ne pourront dépasser 40m² d'emprise au sol.
2. Les abris pour animaux ne pourront dépasser 60m² d'emprise au sol.
3. Les constructions et installations à vocation de mise en valeur, notamment touristique du site (vente des produits du terroir,...) ne pourront dépasser une superficie au sol de 150m².

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.
2. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra dépasser 10 mètres au faîtage ou 7.5 mètres à l'acrotère.
3. En cas d'extension, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions déjà existantes.
4. La hauteur maximale des abris pour animaux, des abris pour les promeneurs et des abris de chasse est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

1. Les abris pour animaux, de chasse et pour les promeneurs ne comporteront pas de fondations en béton et seront ouverts au moins d'un côté ; l'utilisation du bois est préconisée.
2. Toute extension devra rechercher une harmonie et une cohérence architecturale avec la construction existante.

ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT

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

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

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

* cf glossaire

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non règlementé.

ANNEXE

Définitions utiles

CONSTRUCTION PRINCIPALE

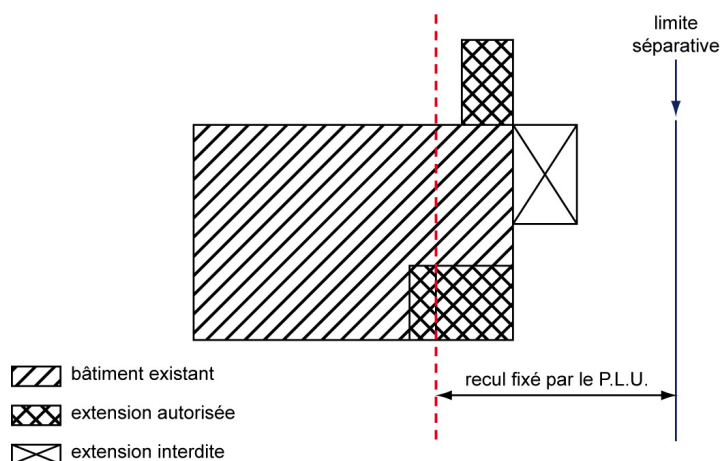
Une construction principale est une construction à usage d'habitat, activités, bureaux, services ou commerces.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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

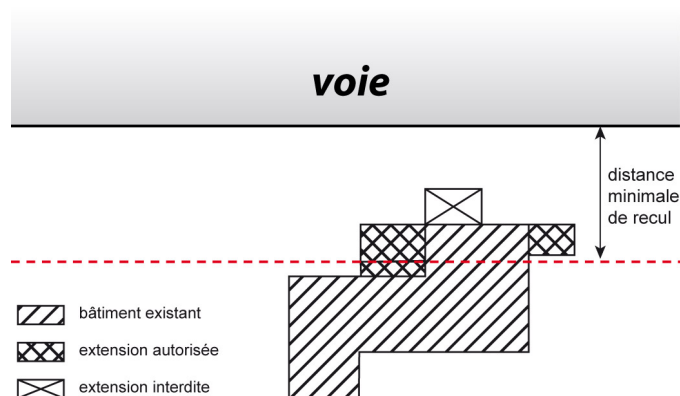
– par rapport à la limite des voies

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



– par rapport à la limite séparative

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



— par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant

