



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ODRATZHEIM

REGLEMENT

Révision du PLU le 16/01/2020
Modification simplifiée n°1 le 28/10/2021

MODIFICATION N°2 ET REVISION ALLEGEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 06 juin 2024,



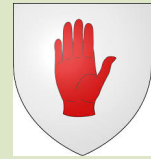
A Odratzheim,

le Maire,
François JEHL

Révision du POS en PLU le 18/01/2007
Modification n°1 le 04/11/2008
Modification n°2 le 13/12/2018
Révision n°1 le 16/01/2020
Mise à jour n°1 le 20/01/2020
Modification simplifiée n°1 le 28/10/2021

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE
ODRATZHEIM**



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene :

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

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

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

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

Le PLU d'ODRATZHEIM distingue deux zones urbaines :

- **UA** : tissu ancien à vocation **mixte** (habitat, équipement, activités,..)
- **UB** : extension du tissu ancien, à dominante **d'habitat**

Les zones à urbaniser :

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

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

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

Le PLU d'ODRATZHEIM distingue les zones :

- **1AU** : extension du tissu à dominante d'habitat
- **1AUX** destinée à l'urbanisation future à court terme, et à vocation dominante d'activités économiques
- **2AU** destinée à l'urbanisation future à long terme, et à vocation dominante d'habitat

Les zones agricoles :

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

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

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

La zone agricole A comporte en outre un secteur Ac dans lequel les constructions agricoles sont autorisées sous conditions.

Les zones naturelles et forestières :

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

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

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

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

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

La zone naturelle N comporte deux secteurs :

- **Nj** couvrant des espaces de jardins,
- **Nl** destiné aux installations sportives et de loisirs.

Les Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL)

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

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

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

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

A Odratzheim, les secteurs **Nj** et **Nl** relèvent du régime des STECAL.

Article 3 : Les emplacements réservés (ER)

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

Article 4 : Constructions non conformes

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

Article 5 : Reconstruction à l'identique

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

Article 6 : Clôtures

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

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

Article 7 : Adaptations mineures

Si les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles. Dans ce cas, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Article 8 : Risque inondation

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

Article 9 : Désordres géothermiques

Compte tenu des importants désordres géologiques probablement imputables à des forages géothermiques sur la commune voisine de Kirchheim, il doit être fait application, pour les parcelles en limite du ban communal de Kirchheim, de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, qui précise que les projets de construction ou d'aménagements peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

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

ZONE UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives au risque inondation

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, joint au dossier de PLU).

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat.

3. Les constructions à usage de commerce de détails à condition de ne pas dépasser une surface au sol de 400 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UA : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. Sur toute la profondeur de la parcelle

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

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

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

Les règles définies aux alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas aux aménagements des constructions existantes, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

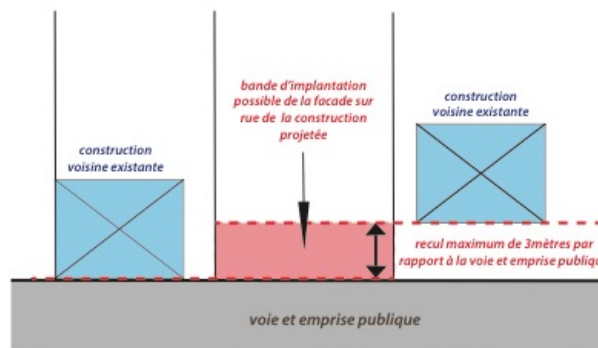
ZONE UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En front de rue :

1.1. La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës, sans pouvoir excéder un recul de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques ;



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

1.3. Si seule une parcelle contiguë est bâtie, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par la façade sur rue de cette construction et l'alignement des voies et emprises publiques.

1.4. En l'absence de bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans une bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 3m maximum.

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

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m

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

Sur toute la profondeur de la parcelle

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

2. Par rapport aux cours d'eau

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

3. Par rapport aux limites séparatives

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

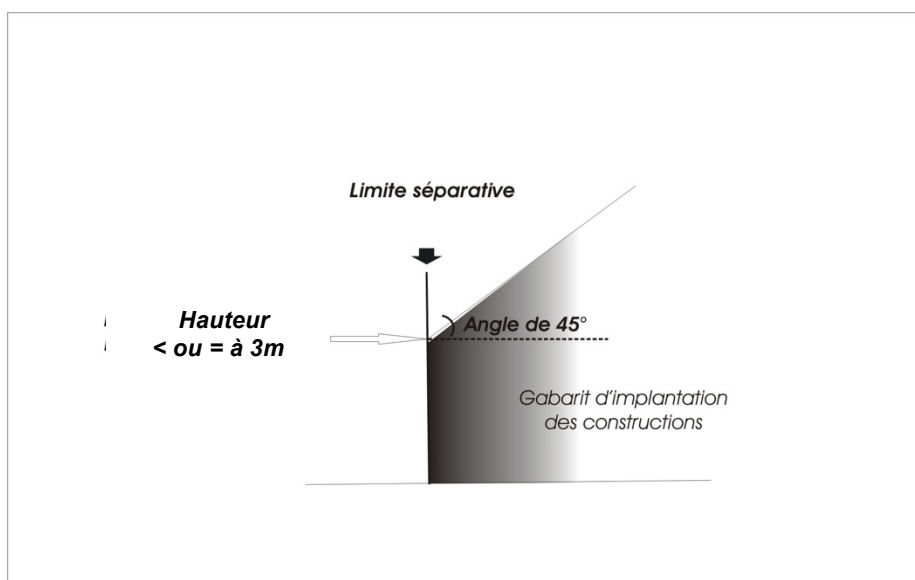
3.1 Toute construction et installation devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

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

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

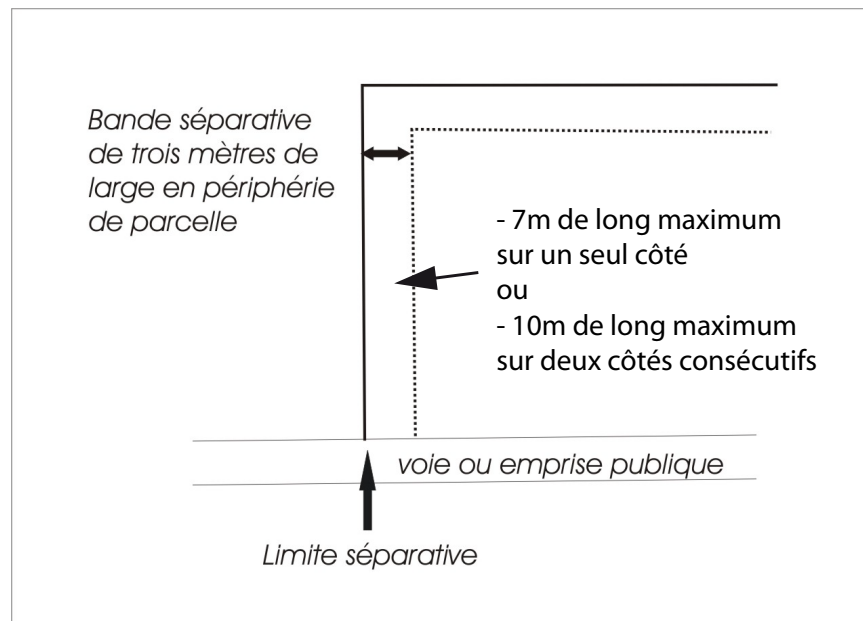
3.3. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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



3.5. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des

constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Sur toute la profondeur de la parcelle :

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

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

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

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

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

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

Les façades

Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Les toitures et couvertures

1. Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans d'une pente égale, comprise entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Sauf en cas d'implantation sur limites séparatives, les constructions devront présenter des débords de toiture.

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

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

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

4. A l'exception du château et de l'Eglise, les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle.

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

5. Les dispositions des alinéas 1 à 4 ci-dessus, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction (hormis le garage) tel que loggia, véranda,... dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés. Elles ne s'appliquent pas non plus aux volumes secondaires de la toitures (lucarnes,...).

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Clôtures sur rue

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures assureront la continuité du front bâti. Elle sera constituée :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 60cm pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie, de grille ou grillage ;
 - soit d'un mur plein en pierre naturelle (porches inclus) d'une hauteur minimale d'un mètre
3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur les autres limites

1. La hauteur de la clôture est fixée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

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

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces perméables. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles de moins de 400m².
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales en évitant les plantes allergènes.

ZONE UA : STATIONNEMENT

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées en dehors de l'espace public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2. Les constructions à usage d'habitation devront prévoir la réalisation de places de stationnement conformes aux normes suivantes : 2 places par logements dont une non close
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.
4. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UA : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 4 mètres.

ZONE UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

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

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

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

AUTRES RESEAUX

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

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

ZONE UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives au risque inondation

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, joint au dossier de PLU).

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. Les annexes dissociées du volume principal de l'habitation sont autorisées dans la limite de deux unités maximum par unité foncière (hors piscines).

3. Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat.
4. Les constructions à usage de commerce de détails à condition de ne pas dépasser une surface au sol de 400m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
5. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE UB : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Elle est portée à 12 mètres pour l'habitat collectif, groupé ou en bande.
Dans le cas des toits plats, la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ZONE UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En front de rue :

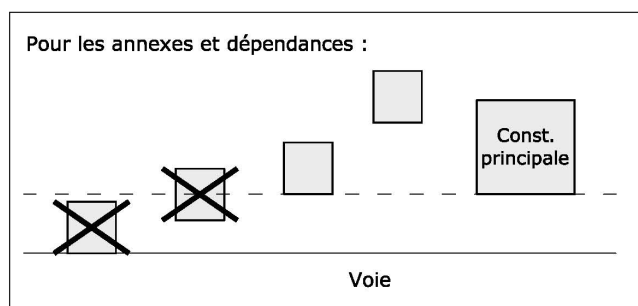
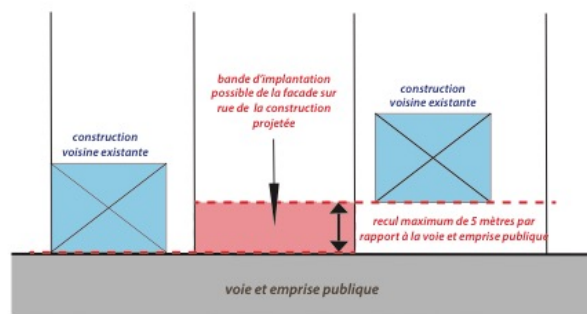
1.1. La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contigües, sans pouvoir excéder un recul de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques ;

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

1.2. Si seule une parcelle contiguë est bâtie, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par la façade sur rue de cette construction et l'alignement des voies et emprises publiques

1.3. En l'absence de bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans une bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 5m maximum.

1.4. Aucune annexe ne pourra être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



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

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m

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

Sur toute la profondeur de la parcelle

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services

publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Par rapport aux cours d'eau

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

3. Par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

ZONE UB : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les façades

Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs proposé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Clôtures sur rue

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

Clôtures sur les autres limites

1. La hauteur de la clôture est fixée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

Clôtures en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la construction.
2. L'éventuel mur bahut sera limité à une hauteur de 80cm pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, de grille ou grillage.
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
4. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

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

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces perméables.
3. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales en évitant les plantes allergènes.

ZONE UB : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins des constructions et installations ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.
3. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UB : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 4 mètres.

ZONE UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

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

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

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

AUTRES RESEAUX

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives à l'urbanisation

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

- l'opération doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les équipements suivant devront être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),et ne devront pas compromettre la santé des personnes.

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

Conditions relatives au risque inondation

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, joint au dossier de PLU).

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

1. Les annexes dissociées du volume principal de l'habitation sont autorisées dans la limite de deux unités maximum par unité foncière (hors piscines).
2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE 1AU : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Elle est portée à 12 mètres pour l'habitat collectif, groupé ou en bande.
Dans le cas des toits plats, la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
3. En limite, la hauteur maximum sera de 3,5 mètres au faîtage.

ZONE 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

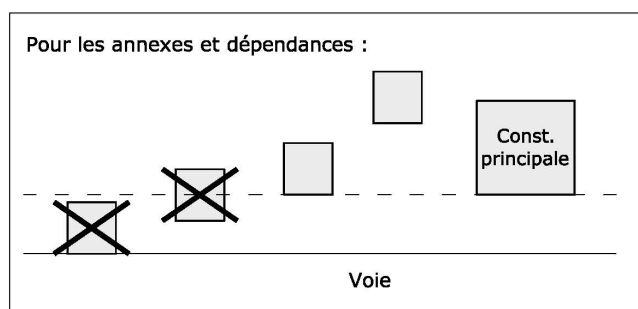
En front de rue :

La façade sur rue de la construction principale devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres et un recul maximum de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;

Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées si une construction principale est déjà implantée en front de rue

Dans ces deux cas de figure, l'implantation la façade de la construction devra alors respecter un recul minimal de 21 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Aucune annexe ne pourra être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci.



Sur toute la profondeur de la parcelle

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

2. Par rapport aux cours d'eau

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

3. Par rapport aux limites séparatives latérales

3.1 Les constructions sont autorisées sur une seule limite séparative latérale au maximum, sur une longueur de 8m.

3.2. En cas de recul, la construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

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

4. Par rapport aux limites séparatives de fond

La construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

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

Les façades

Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs proposé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un grillage à claire-voie non-occultant doublé d'une haie vive. Sa hauteur ne devra pas dépasser 1,80m.

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

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables.
3. Un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces perméables.
4. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essences locales en évitant les plantes allergènes.

ZONE 1AU : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins des constructions et installations ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 4 mètres.

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

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

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

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

AUTRES RESEAUX

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

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

ZONE 1AUX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives au risque inondation

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, joint au dossier de PLU).

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- I. **Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :**
 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. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
 3. Toute nouvelle construction à usage d'activités suivante :
 - artisanat ainsi que la surface de vente liée à cet usage
 - entrepôt, de bureau et commerce de détail à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises et déjà présentes dans la zone
 - Industrie

4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par établissement et à condition :

- qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- que la superficie du logement soit inférieure à celle dédiée à l'activité,
- que ce logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'activités lorsque la sécurité le permet,
- que le logement soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment d'activité.

5. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

II. Conditions de l'urbanisation :

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

- l'opération doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les équipements suivant devront être réalisés :
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),et ne devront pas compromettre la santé des personnes.

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE 1AUX : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'accès à la voie publique définitive.

1. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres hors tout.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ZONE 1AUX : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de :
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD422
 - 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises existantes, à modifier ou à créer
2. Cette disposition ne s'applique pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

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

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

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

Toitures

Les toitures à pente sont admises à condition que l'inclinaison des pans de toit n'excède pas 30°.

Façades

1. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,...) ainsi que les couleurs vives et agressives.
2. Les façades des constructions seront traitées avec des teintes sombres et mûtes.
3. Les matériaux employés en façade des constructions seront constitués de matériaux suivants :
 - bois ou bardage bois,
 - bardage métallique
 - crépis.
4. En cas de bardage métallique, ce dernier sera disposé de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales.
5. Les effets de polychromie sont limités à deux teintes majeures en façades.
6. Les bardages métalliques et les enduits doivent être de teinte sombre.

Clôtures

1. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres maximum.
2. Les clôtures seront composées de haies vives à feuilles caduques d'essences variées, doublées ou non de grilles métalliques. Les murs et murets en dur ne sont pas autorisés.
3. Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

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

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés. Les plantations seront à choisir parmi les espèces d'essence locales en évitant les plantes allergènes.
2. Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette sera traitée en espace perméable.
3. Les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés, en périphérie immédiate, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 5 places de stationnement.
4. Les plantations seront en retrait d'au moins deux mètres par rapport aux chemins d'exploitation figurés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ZONE 1AUX : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins des constructions et installations ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE 1AUX : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct ne sera possible sur la RD422. La desserte des futures constructions sera réalisée à partir du carrefour giratoire existant.

VOIRIE

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

ZONE 1AUX : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

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

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

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

AUTRES RESEAUX

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

ZONES 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

ZONE A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives au risque inondation

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, joint au dossier de PLU).

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 nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
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 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 nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole
2. Les bâtiments d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'ils constituent le logement de l'exploitant,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.

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

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole,
- que leur superficie au sol soit inférieure à 100 m²,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

ZONE A : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans toute la zone A et le secteur Ac

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, silos pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

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

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

ZONE A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimal de :

- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques
- 25m de l'axe de la RD620
- 35m de l'axe de la RD422

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

2. Par rapport aux cours d'eau

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

3. Par rapport aux limites séparatives

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

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

ZONE A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Façades

Pour l'habitat, il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Les façades des constructions agricoles auront l'aspect d'un bardage vertical.

Teintes du logement de fonction et teintes des locaux techniques devront être harmonisées.

Toitures

1. Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Les toits plats sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

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

Clôtures en secteur Ac uniquement

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

Clôtures en zone A uniquement

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

ZONE A : STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins des constructions et installations, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

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

VOIRIE

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

ZONE A : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;

- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...);
- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

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

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

AUTRES RESEAUX

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

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

ZONE N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Conditions relatives au risque inondation

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI, joint au dossier de PLU).

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Uniquement dans la zone N (secteurs Nj et Nl exclus) :

1. Les abris pour animaux à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ;
 - que leur superficie au sol soit inférieure à 100 m²,
 - qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
 - qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
 - que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.
1. Le changement de destination de toute construction existante à condition qu'il se limite à la vocation agricole.

En outre, dans la zone N et le secteur N/ (secteur Nj exclu) :

1. L'extension, l'aménagement et la transformation des habitations existantes, à condition de ne pas changer de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans les limites d'extension suivantes :
 - en zone inondable : 20m² au sol maximum, à une cote supérieure à la cote de référence, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois par bâtiment et étant donc non cumulable.
 - hors zone inondable : 30% de la surface de plancher existante, cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Toute construction et installation à condition qu'elle soit destinée aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

En outre, et uniquement dans le secteur N/ (secteur Nj et zone N exclus) :

1. Les installations liées aux activités sportives ou de loisirs, à caractère public.
2. Les étangs

Uniquement dans le secteur Nj (zone N et secteur N/ exclus)

1. Les abris de jardins à condition qu'ils soient limités à un par unité foncière
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou courent aux missions des services publics.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE N : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

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

Uniquement dans la zone N et le secteur N℄ (secteur Nj exclu)

1. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.
2. Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur totale de 4m, ni une emprise au sol de plus de 100 m² par tènement foncier.
3. En zone inondable, les extensions des habitations ne devront pas dépasser 20m² d'emprise au sol.
4. La règle de hauteur maximale de 6 mètres au faîtage ne s'applique pas :
 - à l'aménagement, à la transformation et à l'extension des constructions existantes. En cas d'extension, la hauteur ne pourra dépasser la hauteur de la construction déjà existante.
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades.

Uniquement dans le secteur Nj (zone N et secteur N℄ exclus)

1. La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.
2. L'emprise au sol des constructions est limitée à 12 m²

Uniquement dans le secteur N℄ (zone N et secteur Nj exclus)

1. La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.
2. L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m²

ZONE N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimal de :
 - 5m de l'alignement des voies et emprises publiques
 - 25m de l'axe de la RD620
 - 35m de l'axe de la RD422

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

2. Par rapport aux cours d'eau

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

3. Par rapport aux limites séparatives

Uniquement dans la zone N et le secteur N1 (secteur Nj exclu)

3.1. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul égal à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Uniquement dans le secteur Nj (zone N et secteur N1 exclus)

3.2. Toute construction et installation devra s'implanter suivant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux limites séparatives

En outre, dans la zone N et les deux secteurs inclus

3.3. Les dispositions 3.1 et 3.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

ZONE N : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Les façades des constructions à usage d'habitation

Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs proposé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

Clôtures sur rue

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

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

3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
4. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur les autres limites

1. La hauteur de la clôture est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la construction.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

En outre et uniquement dans les secteurs Nj et Nl

Les constructions devront rappeler l'aspect du bois, de teinte naturelle.

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

Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse.

L'aspect paysager général du site devra être maintenu ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

ZONE N : STATIONNEMENT

Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins des constructions et installations ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE N : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

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

VOIRIE

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

ZONE N : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les principes à appliquer sont les suivants :

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

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers

un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

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

AUTRES RESEAUX

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

ANNEXES

1. DEFINITIONS UTILES

2. NORMES DE STATIONNEMENT

1. DEFINITIONS UTILES

Acrotère

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

Constructions annexes

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

Claire-voie

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

Extension

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

Front de rue

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

Limites séparatives

Les limites séparatives latérales ou aboutissant aux voies : il s'agit des limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie ou emprise publique.

Elles peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée pouvant comporter des décrochements.

Les limites séparatives de fond : il s'agit des autres limites séparatives, situées à l'opposé des limites séparatives aboutissant aux voies.

Place de stationnement non close

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

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

2. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

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

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation : *Logement *Hébergement	2 places par logement dont une non close 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Services publics et équipements d'intérêt collectif : *Enseignement *Santé et action sociale *Equipement sportif *Autres équipements recevant du public	1 place/70 m ² de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée 1 place / 10 personnes
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 40 m ² de surface de plancher entamée
Activités : *Artisanat et Industrie * Entrepôts, ateliers, stockage.... * Commerces de plus de 100m ² de surface de plancher * Restauration	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée