



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

RUSS

REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le 12/08/1996
Modification n°1 POS le 15/12/1998
Modification n°2 POS le 22/06/2000
Modification n°3 POS le 17/09/2002
Révision n°1 du POS en PLU le 11/10/2013

REVISION N°2 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 mars 2020,

A RUSS,
le 12 mars 2020



Le Maire,
Marc Girold



Le PLU



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Russ

PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU > LE REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
Le Maire

Réalisation

LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan.....	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Champ d'application du présent règlement.....	6
Article 5 : Adaptations mineures	6
Article 6 : Emplacements Réservés	6
Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	7
Article 8 : Risques naturels	7
Article 9 : Permis de démolir.....	7
Article 10 : Droit de préemption urbain.....	7
Article 11 : Reconstruction à l'identique	7
Article 12 : Règles spécifiques en cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (R151-21)	7
Article 13 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	9
Prescriptions de protection.....	9
Recommandations	9
Carte des éléments naturels protégés.....	10
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES.....	12
Article 1 : Équipements et réseaux.....	12
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie	12
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	12
C. Stationnement des véhicules.....	14
D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau	15
E. Implantations des constructions par rapport aux lisières forestières	15
TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA.....	16
ARTICLE UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	16
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB	22
Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	22
Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions	23

Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25
Chapitre III : Règlement applicable à la zone UL.....	26
Article UL 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	26
Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX	27
Article UX 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	27
Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	28
Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	30
Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU.....	30
Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....	30
Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	32
Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Chapitre II : Règlement applicable à la zone AUX	35
Article AUX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	35
Article AUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions	37
Article AUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
Chapitre I : Règlement applicable à la zone A.....	39
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	39
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	41
Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
Chapitre I : Règlement applicable à la zone N.....	43
Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	43
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....	45
Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	47

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Russ.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1. Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement ;

Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la **zone à urbaniser à vocation économique AUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre IV du règlement ;

Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **NE, NF, et NJ** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Risque d'inondation : Les règles du PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Bruche (en cours d'approbation).

Article 9 : Nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, voies ferrées), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné, tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Article 10 : Permis de démolir

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'État, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 12 : Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 13 : Règles spécifiques en cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (R151-21)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Article 14 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments caractéristiques du paysage naturel ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit du **réseau arboré et arbustif en milieu ouvert, des prairies et des espaces enrichés à reconquérir**.

Le réseau de haies, les bosquets et les alignements d'arbres contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert.

Sa participation à la bonne circulation des espèces et à l'identité paysagère des milieux ouverts, justifie une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

La forêt gagne du terrain. Les espaces ouverts. La protection instaurée vise à maintenir autant que possible un paysage ouvert sur les versants de Russ.

Ces éléments diversifient, structurent le paysage et en même temps, ils assurent une continuité écologique satisfaisante.

Prescriptions de protection

Du réseau arboré

Les haies, les bosquets, et les alignements d'arbres identifiés comme éléments caractéristiques du paysage doivent conserver une superficie ou un linéaire identique à ceux identifiés au titre de la présente protection.

L'entretien des éléments du réseau est autorisé (élagage, coupe, et plantations nouvelles), tant que l'élément conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

Des prairies le long de la Bruche

Les prairies identifiées ne doivent pas être détruites. Elles constituent la trame bleue de la vallée.

Ainsi, le retournement des prairies pour une mise en culture est interdit. La plantation mono-spécifique d'arbre (résineux, peupliers, ...) est également proscrite sur toute la superficie identifiée.

Les fauches et travaux d'entretien sont autorisés tant que la prairie conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

Des zones de reconquête paysagère

Les coupes et abatages d'arbres issus de plantation mono-spécifique et des friches naturelles sont autorisés.

Les plantations mono-spécifiques devront être remplacées par des prairies.

Recommandations

Utiliser des essences locales

Privilégier des semences adaptées aux prairies en contexte de lit majeur.

Limiter les amendements sur les prairies.

Carte des éléments naturels protégés



TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Équipements et réseaux

A. Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3,5 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. L'accès sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Dispositions particulières

4. Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de moins de **50 m²** d'emprise au sol situées en zones A et N.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

En zones U et AU

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En zones A et N

2. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit se faire à l'aide d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

3. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction sur une parcelle desservie par les réseaux.
4. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
5. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
6. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

7. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, ...) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.
8. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle ou de rejet vers le milieu naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant un limiteur de débit de 5l /s/ha. Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits sont à la charge du constructeur.
9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
10. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux ayant ruisselées sur des voies ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés devront faire l'objet d'un traitement préalable avant le rejet dans le réseau existant, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
11. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Électricité et télécommunications :

12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

14. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

C. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

Dispositions applicables à toutes les zones :

HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitat	- par logement de moins de 60 m ² de surface de plancher	1
	- par logement de 60m ² à 200 m ² de surface de plancher	2
	- par logement de plus de 200 m ² de surface de plancher	3
Hébergement résidentiel	- par tranche de 5 lits	1

Dans le cas où l'extension d'une habitation engendre la création d'un logement supplémentaire, le nombre de place de stationnement à créer devra se conformer aux dispositions ci-dessus.

ACTIVITES DE SERVICES ET COMMERCES

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Hébergement hôtelier ou touristique	- par chambre ou par emplacement de camping	1

Dispositions spécifiques aux ZONES AUX et UX :

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

Bureaux (employés et visiteurs)	- Par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	3
Commerces et activités de services (surface de plancher totale)	- Moins de 100 m ²	2
	- De 100 à 1000m ² par tranche de 100m ²	3
	- Plus de 1000m ² par tranche de 100m ²	5
	- Hôtels, chambre d'hôtes : par chambre	1
	- Restaurant : pour 10 sièges	3
Activités industrielles, artisanales et entrepôt	- Par tranche de 300m ² de surface de plancher	2

Équipements culturels	<ul style="list-style-type: none"> - Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places - Salle de spectacle pour 10 sièges <p>En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place exigée et en cas d'extension, le constructeur pourra utiliser des places du domaine public à condition qu'elles soient suffisantes et situées à moins de 500 mètres de l'équipement.</p>	<p>2</p> <p>2</p>
Équipements exceptionnels	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. 	
Équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> - Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « équipements culturels et exceptionnels » peuvent lorsqu'il s'agit d'un équipement public et d'intérêt collectif, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur. 	

Stationnement des deux roues

Pour chaque construction nouvelle comprenant plus de 4 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement.

D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Lorsqu'une construction n'est pas conforme à cette disposition, son évolution ne pourra avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

E. Implantations des constructions par rapport aux lisières forestières

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 30 mètres par rapport aux massifs forestiers.

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Préambule

La zone UA recouvre le tissu ancien de RUSS. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti existant en respectant les formes urbaines typiques de la zone.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

ARTICLE UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa UA 1.2.2.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - Le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les parcs d'attractions ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, d'industrie et d'entrepôt, à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter, au nu de la façade, en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines.
2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :
 - a. Aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres au faitage,
 - b. Aux constructions et installations à édifier à l'arrière d'un bâtiment existant,
 - c. Aux constructions à édifier sur un terrain situé en retrait de la voie publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
3. Les débords de toitures sont autorisés sur l'espace public à condition de ne pas excéder 0,4 mètre de profondeur et d'être situés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie publique.
4. Des constructions et installations nouvelles peuvent être édifiées en second rang s'il existe une construction préexistante implantée en premier rang.
L'implantation en second rang n'est toutefois pas autorisée si la construction préexistante en premier rang est une construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 80 m².

Dispositions particulières

5. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
6. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Toutefois, les constructions édifiées sur la limite séparative, hormis les annexes, ne pourront excéder 7 mètres de hauteur au droit de la limite.
2. Le bâtiment à construire pourra, par exception et conformément à la tradition locale du Schlupf, être implanté en léger recul de 0,6 à 0,8 mètre par rapport aux limites séparatives, sans être soumises aux règles de prospect.
3. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres au droit de la construction.

4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

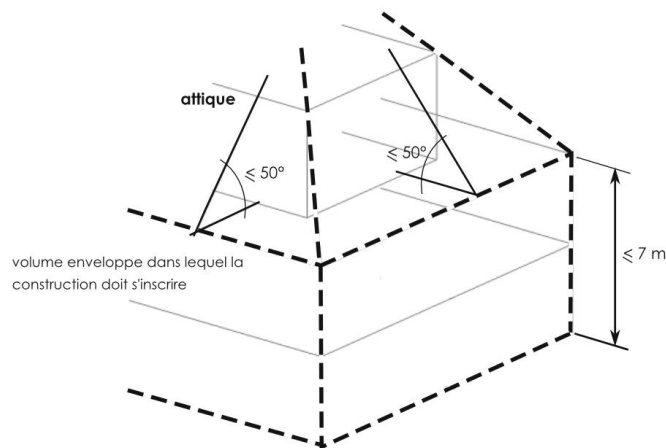
3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Le traitement des toitures devra être homogène.
2. Les toitures seront de couleur à dominante rouge ou noire.
3. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans présentant un angle supérieur à 40°.
4. Les toitures plates sont admises pour les annexes.
5. Les toitures plates sont admises pour les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction. La hauteur maximale à l'acrotère ne pourra excéder celle de l'égout du toit de la construction existante.
6. L'aspect tôle ondulée pour les toitures est interdit.

Façades :

7. Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).
8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Remblais :

9. L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

10. Les clôtures devront présenter un aspect cohérent avec celui des constructions principales.
11. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre (mur-bahut compris). La hauteur du mur bahut ne pourra dépasser 0,8 mètre.
12. En limite séparative, la clôture n'excèdera pas 2 mètres de hauteur.
13. Les clôtures et les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

1. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 25% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être perméable aux eaux pluviales.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Préambule

*La zone UB recouvre une zone de faible densité bâtie à dominante d'habitat.
Il s'agit d'une zone majoritairement résidentielle pouvant accueillir des équipements publics.*

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
6. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 des dispositions générales.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;

4. Les stationnements des camping-cars dans les aires de stationnement réservées à cet effet.

Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public.
2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,80 mètres au point le plus haut, qui peuvent être implantés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et places publiques.

Dispositions particulières

3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
4. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
5. Dans la rue des Bouleaux et la rue des Acacias, toute construction ou installation nouvelle devra s'implanter selon la ligne des constructions existantes. Toutefois, les annexes peuvent être implantées en retrait de cette ligne.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À l'exception de bâtiments jointifs ou de maisons en bande, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. L'adossement d'un bâtiment contre un bâtiment déjà implanté sur limite est autorisé dans le respect de sa volumétrie.
3. En cas d'opération groupée sur limite, la hauteur sur limite à l'intérieur de l'opération, peut être portée à 5 mètres.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les piscines devront s'implanter avec un recul de 3 mètres.

6. Toutefois, il est possible de déroger à l'alinéa 1, si la règle de prospect pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, n'est pas respectée. Il est possible de rehausser le bâtiment dans le respect de l'article UB 2.3 sur la hauteur des constructions.
7. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

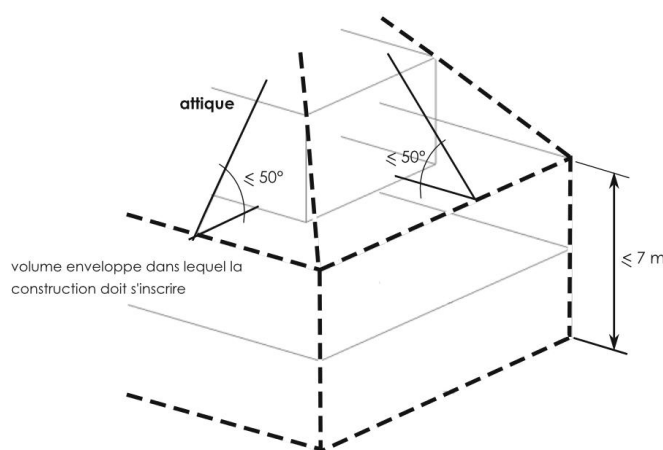
3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Façades :

1. Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).
2. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Remblais :

3. L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

4. Les clôtures devront présenter un aspect cohérent avec celui des constructions principales.
5. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre (mur-bahut compris). La hauteur du mur-bahut ne pourra dépasser 0,8 mètre.
6. En limite séparative, la clôture n'excèdera pas 2 mètres de hauteur.
7. Les clôtures et les haies constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

8. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 25% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être perméable aux eaux pluviales.

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UL

Préambule

La zone UL est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics de sports et de loisirs.

Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportifs et de loisirs, et touristique.

La zone UL comporte notamment le terrain de football.

Article UL 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'alinéa 5 de l'article UL2 ;
2. Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et au commerce de gros ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;
5. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
6. L'ouverture de carrière.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;
2. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement du site ; Les logements de fonction sont limités à un logement par site et à une surface de plancher de 80 m².
3. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'équipements collectif et de service public ;
4. Les constructions et installations à usage d'équipement sportifs, salles d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public;
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX

Préambule

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, réservée aux activités économiques artisanales et commerciales.

Article UX 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle visées l'alinéa 4 de l'article UX1.2 ;
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier ;
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
2. Les extensions des constructions et installations présentes dans la zone ;
3. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone ;
4. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement du site; Les logements de fonction sont limités à un logement par site et à une surface de plancher de 80 m².
5. Les aires de stationnement liés aux activités présentes dans la zone ;
6. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques ;
7. Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux ne devront pas être visibles depuis la rue de la Creuse Fontaine ;

8. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 des dispositions générales.

Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Le traitement des toitures devra être homogène.
2. L'emploi de matériaux en toiture présentant un aspect de tôle ondulée est interdit.

Façades :

3. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
4. L'emploi de matériaux en façade présentant un aspect de tôle ondulée est interdit.

Remblais :

5. L'implantation des constructions devra s'adapter au mieux au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être perméable aux eaux pluviales.

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU

Préambule

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros, et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 6 de l'article IAU 2.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

4. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, et artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
7. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;

Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'implantation des garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 % de l'unité foncière.

5. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

5. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.
6. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
7. Au-dessus de 9 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Le traitement des toitures devra être homogène.

Façades :

2. Les façades doivent être enduites, à l'exception des matériaux qui, par leur nature et leur mise en œuvre, sont de qualité suffisante pour rester apparents (pierres de taille notamment).

Remblais :

3. Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à une superficie à 100m² et à une profondeur ou une hauteur de 2 mètres sont interdits, sauf s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisées dans la zone.
4. L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage par rapport au terrain naturel.

Clôtures :

5. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.
6. Sur voie, la hauteur de la clôture ne pourra excéder d'1,5 mètre (mur-bahut compris). La hauteur des mur-bahuts ne pourra dépasser 0,8 mètre.
7. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage, d'une haie ou d'un mur plein dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
8. Les clôtures et les haies constituant et/ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

9. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone AUX

Préambule

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Sa vocation est d'accueillir les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité économique intercommunale.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article AUX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité implantée dans la zone ou lié à un chantier.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.
2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Rappel: Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
4. Les locaux commerciaux à condition d'être liée à une activité présente dans la zone et de ne pas excéder 1000 m² de surface de vente.
5. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.
6. Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux ne devront pas être visibles depuis la rue de la Creuse Fontaine.

Article AUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives à condition de ne pas excéder 8 mètres de longueur et 5 mètres de hauteur.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales :

1. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **10 mètres**.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. L'emploi de matériaux en toiture présentant un aspect de tôle ondulée est interdit.

Façades :

3. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
4. L'utilisation de couleurs vives blanches, ou réfléchissantes est interdite.
5. L'emploi de matériaux en façade présentant un aspect de tôle ondulée est interdit.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain sera perméable aux eaux pluviales.

TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

Préambule

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de zone Ac (agricole constructible).

Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article A1 2 sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ainsi que pour les travaux écologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. En secteur de zone Ac, les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière. Cette condition de regroupement ne s'applique pas aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
5. En secteur de zone Ac, les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant sont autorisés à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement du chef d'exploitation dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 60 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 220 m² par exploitation.

6. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes non liées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m².
9. Les ruchers à condition que l'emprise au sol cumulée des ruches n'excède pas 20 m² sur une même unité foncière.
10. Les abris de pâture à vocation agricole à condition :
 - qu'ils soient ouverts en permanence sur au moins un côté ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m² ;
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
11. Les annexes à condition :
 - qu'elles soient liées aux habitations préexistantes et aux exploitations agricoles;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m² ;
 - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
 - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.
12. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (locaux de vente directe, hébergement lié à l'agro-tourisme ...), dans la mesure où ces activités de diversification soient liées et nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans les bâtiments agricoles existants.
13. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.
14. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 des dispositions générales.

Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et chemin d'exploitation, les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 4 mètres.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
3. Le long de la RD 1420, hors agglomération, un recul de 35 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

Dispositions particulières :

4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions en tout point de la construction doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout principal du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.
4. Au-dessus de 7 mètres, les constructions à usage d'habitation peuvent recevoir au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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 et façades :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole principaux seront couverts d'une toiture à deux pans, avec un angle supérieur à 20°. Les extensions pourront être composées d'un seul pan de toiture.
2. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
3. Toutes les façades des bâtiments et de leurs annexes doivent être traitées avec le même soin.

2. Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis devront être aménagés ou plantés.
2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

Préambule

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comprend 3 secteurs de zone :

- le secteur de zone NE regroupant les équipements sportifs,
- le secteur de zone NF recouvrant la forêt,
- le secteur de zone NJ correspondant aux jardins.

Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article N1 2 sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Sont admis sous condition dans toute la zone, à l'exclusion des périmètres de protection rapprochée des sources de captages identifiés au plan graphique:

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ainsi que pour les travaux écologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour la production d'énergie et la transformation d'énergie à condition de ne pas constituer un obstacle aux continuités écologiques.

5. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
6. Les opérations de renaturation du cours d'eau.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés ;
8. Les miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m² ;
9. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites à l'article 11 des dispositions générales.
10. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes, à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
11. Les annexes nouvelles à condition :
 - qu'elles soient liées aux habitations et aux activités préexistantes ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m² ;
 - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
 - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.

Dispositions particulières au secteur de zone NF :

12. Les constructions et installations liées à l'entretien ou l'exploitation de la forêt.

Dispositions particulières au secteur de zone NE :

13. Les extensions limitées des constructions et installations existantes dans la limite de 20% de leur emprise au sol.

Dispositions particulières au secteur de zone Nj :

14. Les abris de jardin de moins de 10 mètres carrés et limités à un abris par unité foncière.

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et chemin d'exploitation, les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 4 mètres.
2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
3. Le long de la RD 1420, hors agglomération, un recul de 35 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

Dispositions particulières :

4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions en tout point de la construction doit se faire en respectant un recul minimal de 4 mètres.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout principal du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.
4. Au-dessus de 7 mètres, les constructions à usage d'habitation peuvent recevoir au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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 :

1. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.