



PLAN LOCAL D'URBANISME DE WESTHOFFEN

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 25/05/2021

A Westhoffen, le 25/05/2021

M. Pierre GEIST, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
A	20/01/2014	PLU approuvé	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>	N° AFFAIRE : 10342 20359	Page : 2/74
B	22/02/2018	Modification n°1	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>		
C	25/05/2021	MS1	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>		
						URB	

Document1

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA	20
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	36
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	41
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UP	46
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Dispositions applicables au secteur 1AU	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES ET FORESTIERES	69

Titre I- Dispositions générales

Article 1- Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Westhoffen du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67525).

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement 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.

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

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB
- UE
- UJ
- UP

LES ZONES A 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.

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.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU comprenant 8 secteurs notés de a à g

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A
- AC
- ACe
- AX

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- Na

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Article 3- Lexique

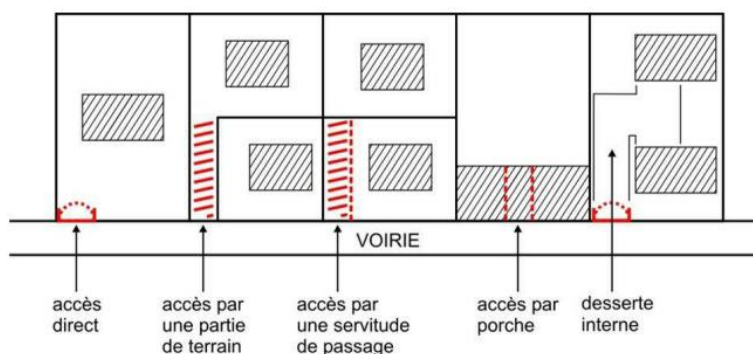
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

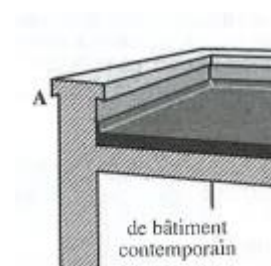
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

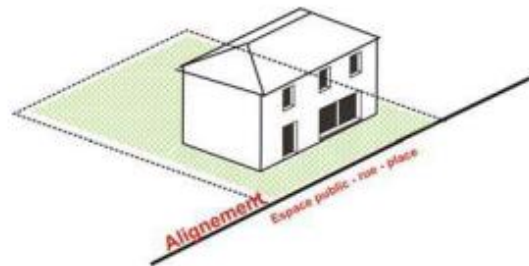


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

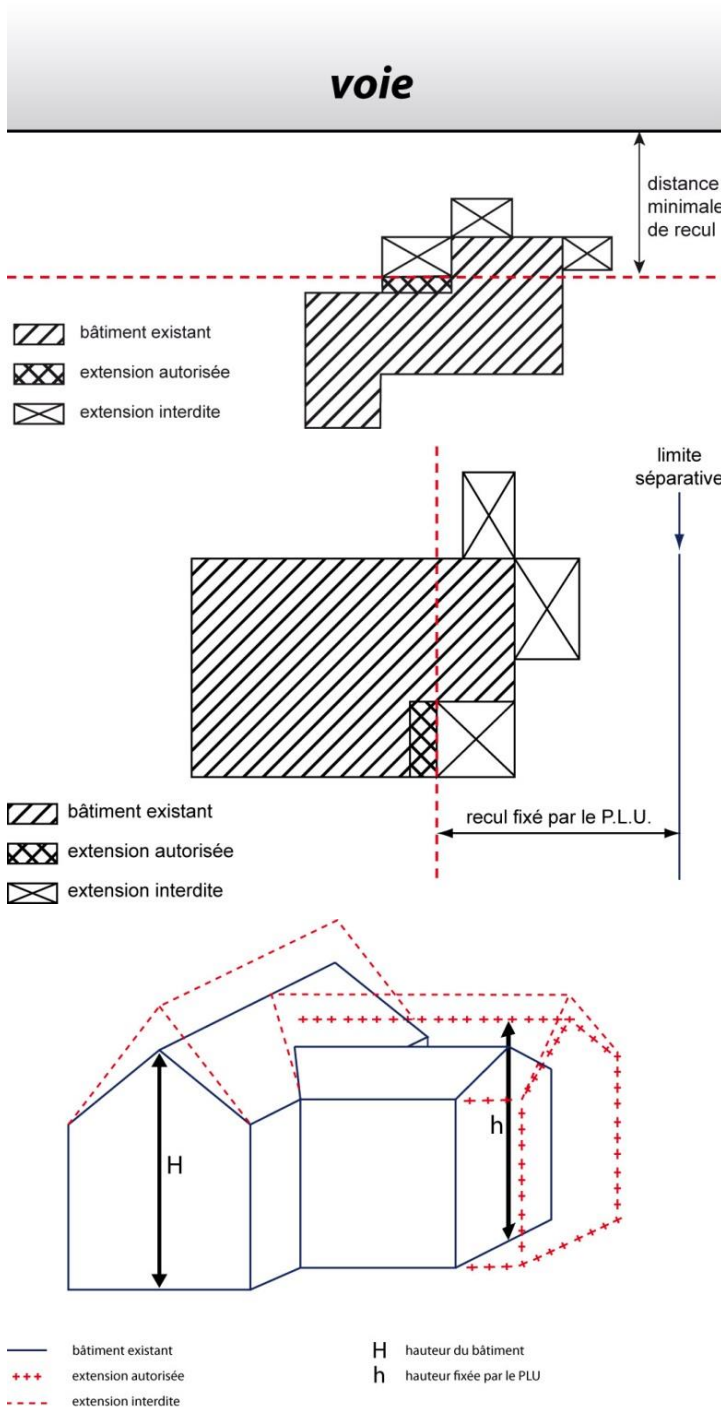
ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà du recul minimal prescrit

– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà du recul minimum prescrit

– par rapport à la hauteur

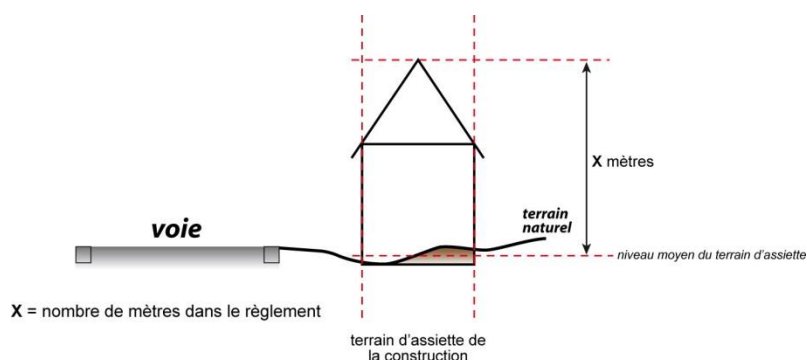
toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur fixée par le règlement

CALCUL DE LA HAUTEUR

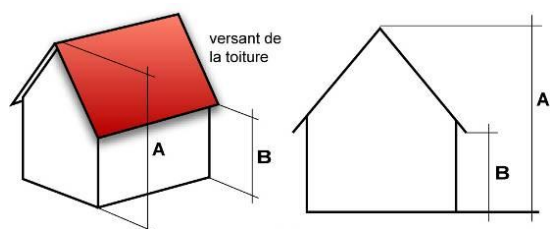
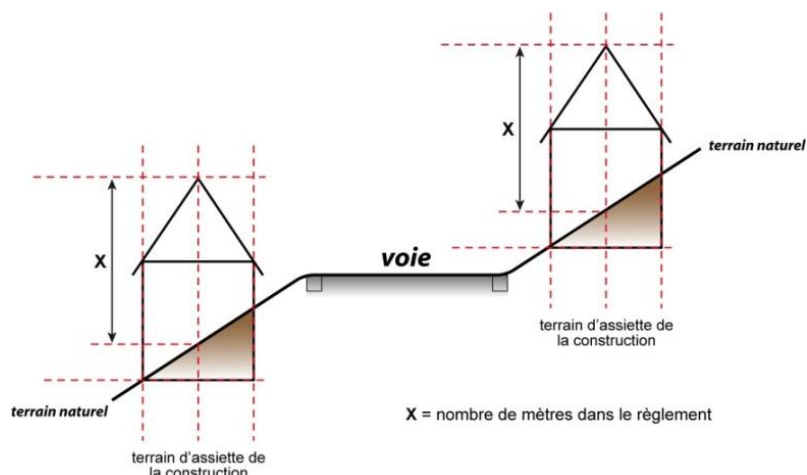
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

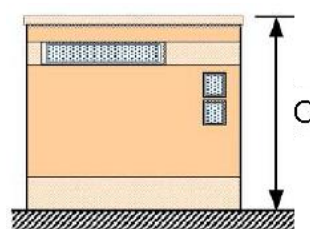
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage
B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

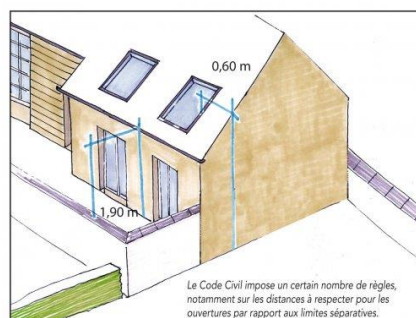
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

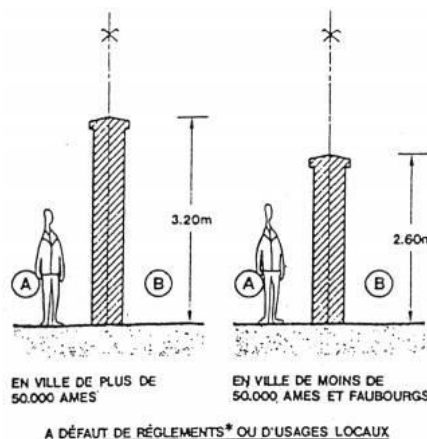


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

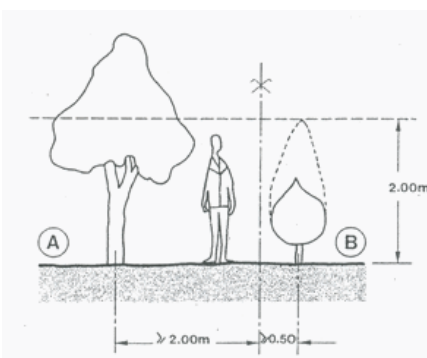
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

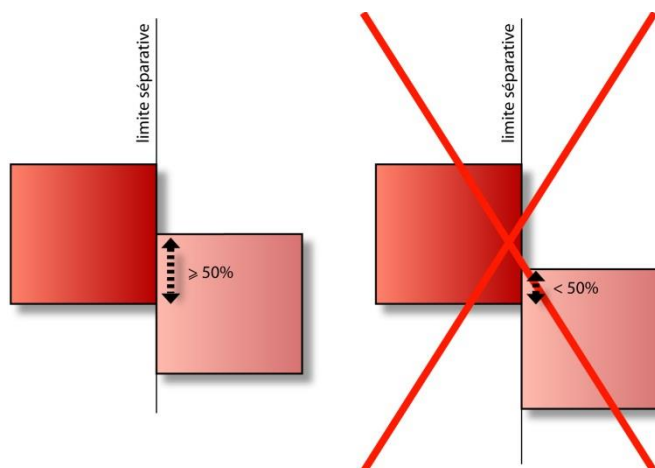
Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



PETITE CONSTRUCTION

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 4 m hors tout.

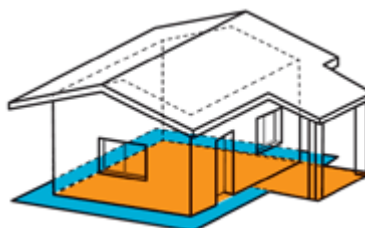
CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

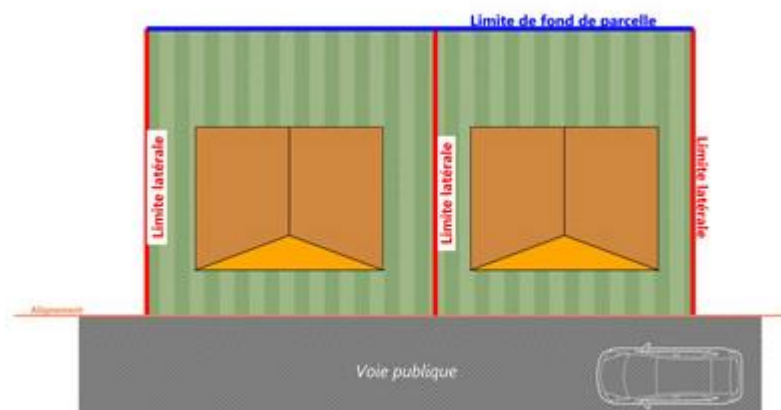
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

PLAN DE TOITURE

Le plan de toiture est constitué par l'enveloppe assurant l'étanchéité du bâtiment, de laquelle peuvent dépasser les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes et les éléments décoratifs.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II - **Dispositions applicables
aux zones Urbaines**

Chapitre 1 - Disposition applicable au secteur UA

Caractère du secteur

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la commune, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les carrières* ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping* ;

Article 2- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage artisanal ou industriel et les entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m² ;
3. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière* ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE TRAME "ZONE INONDABLE"

7. Les constructions sont admises à condition de ne pas avoir de sous-sol ;

Article 3- UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. Un accès* doit présenter une largeur minimale de 3 mètres sauf si l'accès* se fait par un porche existant moins large ;
3. 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 ;

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise ;

Article 4- UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, 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. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

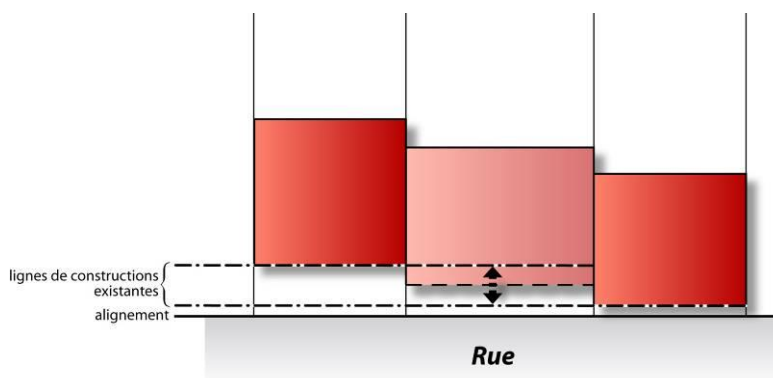
Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

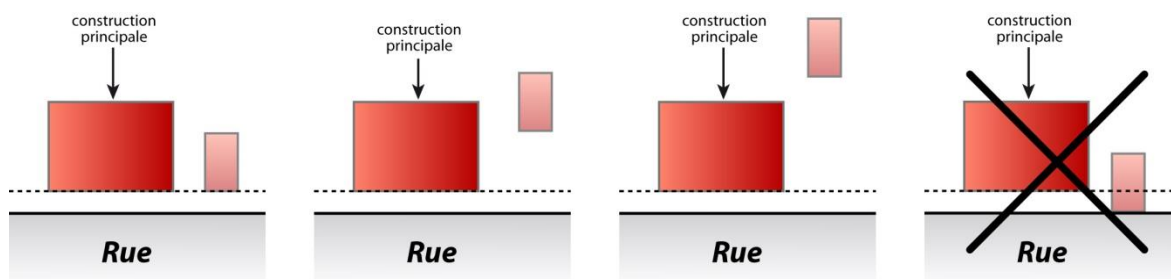
Article 6- UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

3. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale* de chaque unité foncière* doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions ;



4. La continuité bâtie doit de plus être assurée, d'une limite séparative latérale à l'autre dans le prolongement de la façade et hors accès*, par un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 m ;
5. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale* visée précédemment ;



EXCEPTIONS

6. La continuité bâtie par un mur, telle que prévue à l'alinéa 4 n'est pas exigée lorsqu'une construction principale* préexiste sur l'unité foncière* ;
7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
8. La façade avant des constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
9. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UA ;

Article 7- UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

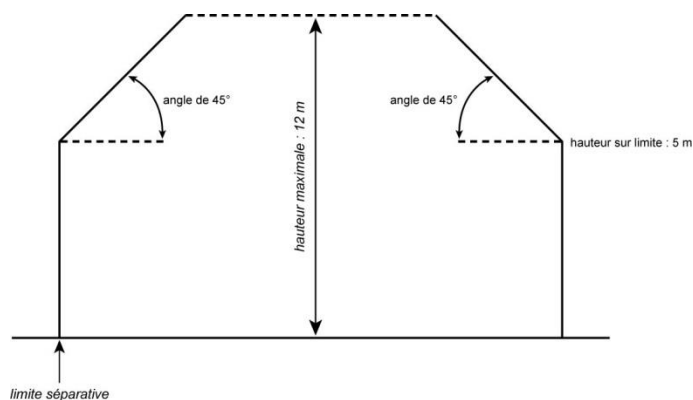
1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

SUR UNE PROFONDEUR DE 30 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

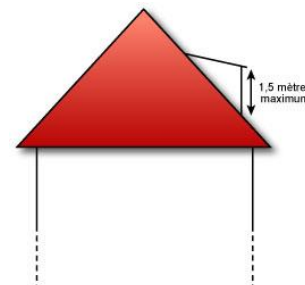
3. Une construction principale* s'implantera obligatoirement :
 - sur une limite séparative latérale, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ;
 - ou en respectant un léger recul compris entre 0,50 et 1 mètre par rapport à une limite séparative latérale ;
4. La construction visée précédemment s'implantera par rapport aux autres limites séparatives* :
 - soit sur une limite séparative, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ;
 - soit en respectant un léger recul compris entre 0,50 et 1 mètre ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres ;
5. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront par rapport aux autres limites séparatives* :
 - soit sur une limite séparative, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ;
 - soit en respectant un léger recul compris entre 0,50 et 1 mètre ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres ;

AU-DELA DE 30 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT*

6. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



7. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,50 m ;
8. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre ;



EXCEPTIONS

9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 8- UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres au sommet du plan de toiture* pour les toitures à pan(s) ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est limitée à :
 - 3 mètres à l'alignement* des voies* ;
 - 2 mètres sur limite séparative* ;mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
4. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, pour lesquels la hauteur est limitée à 13 mètres ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 11- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

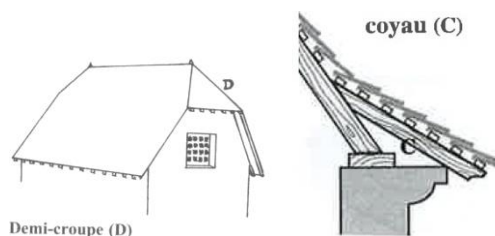
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

ARCHITECTURE

2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;
3. Les bardages plastiques ou métalliques sont interdits ;

TOITURES

4. En première ligne, les constructions principales* à usage d'habitation présenteront des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;



6. Les constructions à usage agricole ou d'activités pourront présenter des pentes réduites sans être inférieures à 20° ;
7. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des petites constructions* et des bâtiments publics, la couleur des matériaux des toitures à pan(s) devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou brun ;

8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant sont autorisées ;
9. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise par exception à l'alinéa 7 du présent article ;

Article 12- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 2 places par logement ;
Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;

Article 13- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

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

Article 14- UA - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Caractère du secteur

Le secteur UB correspond aux extensions récentes du village, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.

Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Le secteur UB comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les étangs et les carrières* ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping* ;

Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m² ;
3. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* ;
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
5. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;

6. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;
7. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière* ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE TRAME "ZONE INONDABLE"

8. Les constructions sont admises à condition de ne pas avoir de sous-sol ;

Article 3- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. Un accès* doit présenter une largeur minimale de 3 mètres sauf si l'accès* se fait par un porche existant moins large ;
3. 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 ;

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise ;
6. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Article 4- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, 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. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Le long des rues aménagées, une construction principale* s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :
 - au moins 70% du nu de la façade* s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;
 - le nu de la façade* sur rue s'implante en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement* ;
4. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des rues aménagées ;
5. Les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux chemins ruraux ;

EXCEPTIONS

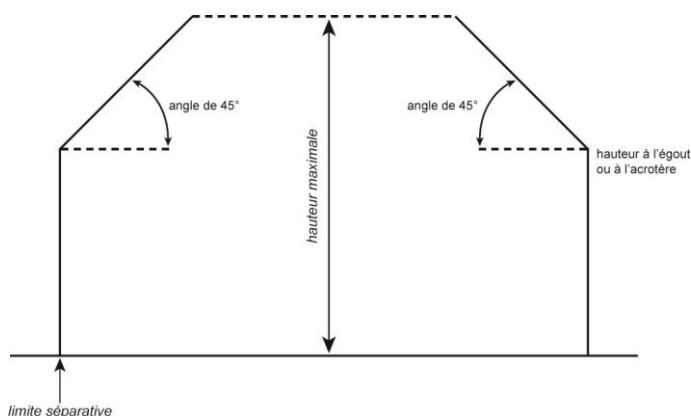
6. Les car-ports* peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit ;
7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
8. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
9. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UB ;

Article 7- UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

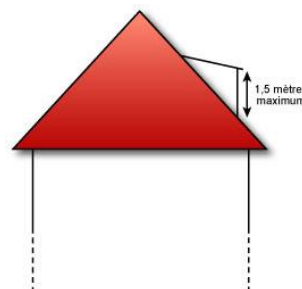
1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



4. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 0,50 mètre de ces limites sont autorisées ;
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre ;
6. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* ;



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

7. Les constructions principales* respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;
8. Les petites constructions* s'implanteront sur limite séparative* ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
9. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre ;

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

10. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

11. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 8- UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 45% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB ;

Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 11 mètres au sommet du plan de toiture* pour les toitures à pan(s) ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

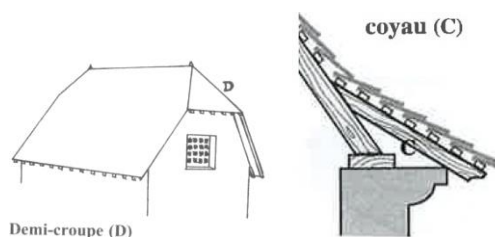
4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, pour lesquels la hauteur est limitée à 12 mètres ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales ;

Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

TOITURES

2. Les constructions principales* à usage d'habitation présenteront, sur au moins la moitié de l'emprise bâtie, des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;



Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 2 places par logement. Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière* intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales ;

Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

Caractère du secteur

Le secteur UE est principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, culturelle, touristique, sportive ou de loisirs.

Dans le secteur UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UE sont interdites ;

Article 2- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol à condition :
 - d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive ou de loisirs ;
 - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa ;
3. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

Article 3- UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, 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. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement* ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UE ;

Article 7- UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres ;

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative* ;

Article 8- UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UE - Hauteur maximale des constructions

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

Article 11- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ;

Article 12- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Article 13- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14- UE - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

Caractère de la zone

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins en fond de parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées, ainsi que des piscines.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UJ sont interdites ;

Article 2- UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements ou exhaussements* du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Les constructions à condition de constituer l'annexe d'une construction principale* implantée sur la même unité foncière* et de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 40 m² et une hauteur hors-tout de moins de 4 mètres ;
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension au-delà de la limite de 40 m² d'emprise au sol* fixée à l'alinéa 2 ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

Article 3- UJ - Accès et voirie

Non réglementé

Article 4- UJ - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- UJ Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6- UJ- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement* ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 7- UJ- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante :
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,60 mètre ;

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 8- UJ- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UJ- Emprise au sol

Non comprises les piscines, l'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 40 m² d'un seul tenant par unité foncière* ;

Article 10- UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales ;

Article 11- UJ- Aspect extérieur des constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Article 12- UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13- UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière* intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales ;

Article 14- UJ - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Article 15- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UP

Caractère du secteur

Le secteur UP couvre principalement les cimetières et les équipements à valeur patrimoniale. <i>Extrait du rapport de présentation</i>

Article 1- UP - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – UP sont interdites ;

Article 2- UP - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol à condition
 - d'être liés à un cimetière ;
 - d'être liés à la valorisation de l'ancien cimetière ;
 - d'avoir une vocation touristique ou d'être liés à la valorisation du patrimoine communal ;
 - d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ou à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

Article 3- UP - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4- UP - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, 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. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- UP - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- UP - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les constructions s'implanteront :
 - soit à l'alignement* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement* ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UP ;

Article 7- UP - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres ;

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative* ;

Article 8- UP - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- UP - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions est limitée à 40 m² par unité foncière* ;

Article 10- UP - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales ;

Article 11- UP - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ;

Article 12- UP - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Article 13- UP - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14- UP - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- UP - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UP - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Dispositions applicables au secteur 1AU

Caractère du secteur

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

Elle comprend huit secteurs (notés 1AUa à 1AUg) sur lesquels sont définis des conditions d'urbanisation et des orientations d'aménagements particulières.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les entrepôts ;
4. Les carrières* ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping* ;

Article 2- 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
2. Les commerces à condition que la surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m² ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE TRAME "ZONE INONDABLE"

5. Les constructions sont admises à condition de ne pas avoir de sous-sol ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

6. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ;
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation ;
8. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
9. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
10. Pour les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUe, l'opération d'aménagement doit porter sur l'intégralité du secteur ;
11. Pour les secteurs 1AUd, 1AUf et 1AUg, l'opération d'aménagement doit porter sur une superficie minimale de 30 ares ;
12. Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat ;
13. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs ;

Article 3- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. Un accès* doit présenter une largeur minimale de 3 mètres sauf si l'accès* se fait par un porche existant moins large ;
3. 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 ;

VOIRIE

4. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
5. Les voies* nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise ;
6. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

Article 4- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif ;

Eaux usées

3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des parcelles et terrains privés ;
6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, 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. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
7. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
9. La mise en place d'un stockage pour une valorisation des eaux pluviales est recommandée ;

RESEAUX SECS

10. Les lignes et les branchements doivent être enterrés ;

Article 5- 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;
3. Une construction principale* s'implante en respectant un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement* ;
4. Les autres constructions respectent un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement* ;

EXCEPTIONS

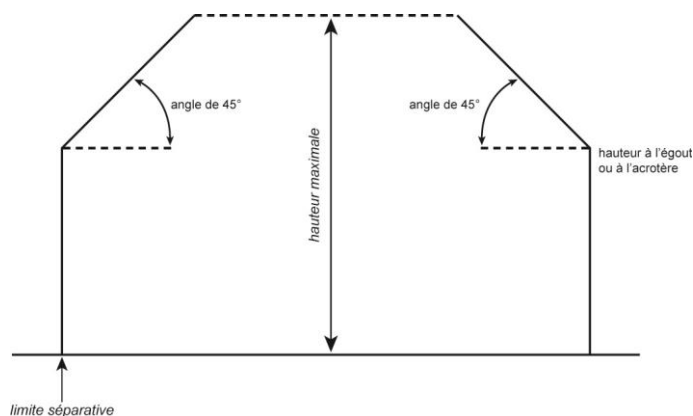
5. Les carports* peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit ;
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU ;

Article 7- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

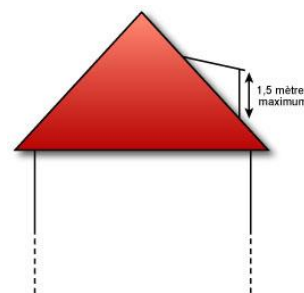
1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade* ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot ;

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale ;



4. A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives* ou à au moins 0,50 mètre de ces limites sont autorisées ;
5. Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre ;



6. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté* ;

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

7. Les constructions principales* respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle ;
8. Les petites constructions* s'implanteront sur limite séparative* ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
9. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre ;

RECUK PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

10. Toute construction ou installation doit être édiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

Article 8- 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- 1AU - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur 1AU ;

EXCEPTIONS

2. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² ;
 - aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Article 10- 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 11 mètres au sommet du plan de toiture* pour les toitures à pan(s) ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère* pour les toitures plates ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, pour lesquels la hauteur est limitée à 12 mètres ;
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

Article 11- 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

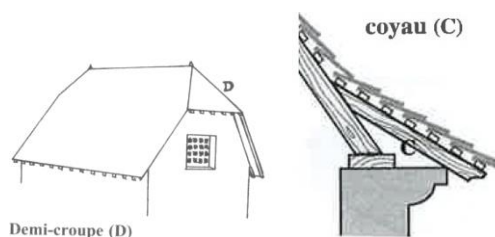
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Par rapport au terrain naturel, les remblais et excavations contre les constructions ne sont autorisés que dans la mesure où ils participent à la mise en accessibilité des personnes à mobilité réduite d'un ou plusieurs niveaux de la construction ;
3. Les constructions projetées devront s'intégrer à la pente ;

TOITURES

4. Les constructions principales* à usage d'habitation présenteront, sur au moins la moitié de l'emprise bâtie, des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyau, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ;



Dans les secteurs 1AUd et 1AUg

6. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des petites constructions* et des bâtiments publics, la couleur des matériaux des toitures à pan(s) devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé ou brun ;
7. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise par exception à l'alinéa 7 du présent article ;

Article 12- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 2 places par logement ;
 - Les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire ;
 - Les places de stationnement requises peuvent être mutualisées à l'intérieur de l'opération à condition que la distance par rapport aux constructions desservies n'excède pas 100 mètres ;
3. Les espaces de stationnement doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface ;

Article 13- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. Les opérations conduisant à la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher à vocation d'habitation doivent intégrer, sur 5% de l'emprise foncière plafonné à 100 m², l'aménagement d'une aire de jeux ou d'un espace vert collectif ;
3. 30% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone doit rester perméable. Les espaces de stationnement perméables peuvent être comptabilisés dans cette emprise ;

Article 14- 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;

Article 16- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...) ;

Titre IV - **Dispositions applicables
aux zones Agricoles**

Caractère de la zone

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend

- un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ;
- un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage.
- un secteur AX destiné à accueillir des installations et constructions qui ont une destination agricole (installations de paysagistes, de valorisation de produits agricoles) mais dont les propriétaires ne bénéficient pas du statut d'exploitant ; ce secteur est délimité en application de l'article L123-1-5 14° du code de l'urbanisme qui prévoit que "dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise 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".

Extrait du rapport de présentation

Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites ;

Article 2- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Hors secteurs AC et ACe, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
3. Un abri de pâture par unité foncière* à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres et que son emprise au sol* n'excède pas 40 m² ;
4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

DANS LE SECTEUR AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ;
6. L'aménagement, la transformation et la mise aux normes des constructions agricoles abritant des activités d'élevage à condition de ne pas induire une aggravation du périmètre de réciprocité* ;
7. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

DANS LE SECTEUR ACE

8. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
9. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
10. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

DANS LA ZONE AX

11. Les constructions et installations à condition d'avoir une destination agricole, artisanale ou commerciale en lien avec des productions agricoles ou forestières, ou, d'aménagement des espaces verts ou du paysage même si elles ne sont pas liées à une exploitation agricole ;

Article 3- A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

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

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Article 4- A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur ;

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal :
 - de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-A ;

Article 7- A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 2 mètres ;

RECU L PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 8- A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- A - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des abris de pâture est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés) ;

DANS LA ZONE AX

2. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur AX ;

Article 10- A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. Dans les secteurs AC, ACe et AX, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors-tout ;
3. La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 4 mètres hors-tout ;

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesuré à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 11- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ;

Article 12- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Article 13- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques ;
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière* de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies* de circulation ;

Article 14- A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre V - **Dispositions applicables
aux zone Naturelles et
forestières**

Caractère de la zone

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison 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'espace naturel.

Elle comprend un secteur Na qui correspond à des constructions isolées sur le territoire communal.

Elle comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites ;

Article 2- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
2. Un abri par unité foncière* à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres et que son emprise au sol* n'excède pas 40 m² ;
3. Les abris pour promeneur ou chasseur à condition d'être implantés le long d'itinéraires pédestres balisés, d'être ouverts sur au moins un côté et que la hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres et que l'emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
4. Les ruchers à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres et que leur emprise au sol* n'excède pas 40 m² ;
5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

DANS LE SECTEUR NA

6. L'aménagement, la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
7. Une augmentation de l'emprise au sol* des constructions (extension ou construction accolée ou isolée) à condition de ne pas excéder 40 m² ;

Article 3- N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4- N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
2. En l'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 en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

3. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur ;

RESEAUX SECS

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

Article 5- N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6- N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
 - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies* ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES ET FORESTIERES

2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal :
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* ;
 - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
5. Les constructions principales* implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-N ;

Article 7- N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante :
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres ;

RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 8- N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- N - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'augmentation de l'emprise au sol* est limitée à 40 m² par unité foncière* ;

Article 10- N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors-tout ;

CLOTURES

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesuré à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante ;

Article 11- N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ;

Article 12- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques ;

Article 13- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14- N - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé