



Commune de CHARMES (88)

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Espace & TERRitoires
études et conseil en urbanisme et aménagement

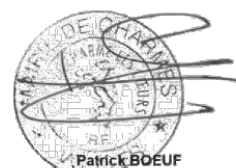
2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 / 04 / 2023 portant approbation de la révision du PLU.

Le Maire :



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	19
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL	25
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	28
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX	33
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX	38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	42
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	43
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	48
TITRE IV - GLOSSAIRE	54

**TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHARMES.

ARTICLE II : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

➤ Les zones U :

« 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 AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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 à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les zones A :

« 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peut être également autorisé tout ce qui a trait à l'exploitation agricole et forestière à condition de ne pas être incompatible avec le caractère naturel de la zone.

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. »

ARTICLE III : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 5 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 5 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

ARTICLE IV : Dérogation pour l'accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)

Dans toutes les zones une dérogation est possible dans les bandes et marges de recul pour permettre l'accès aux PMR (marche, rampe, ascenseur...).

Dans les articles 6 et 7 de chaque zone, les règles précitées ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux PMR.

ARTICLE V : Dérogation pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire

Dans toutes les zones une dérogation est possible aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect extérieur pour permettre de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions ou une surélévation des toitures.

ARTICLE VI : Nuisances sonores

La commune de CHARMES est concernée par l'Arrêté Préfectoral n°1059/98/DDE du 23/12/1998 modifiés par les Arrêtés Préfectoraux de classement sonore n°301/2004/DDE du 02/04/2004, n°493/2010/DDT du 24/12/2010 et du n°261/2012/DDT du 12/06/2012 pour ce qui concerne :

- le réseau ferroviaire : ligne 04 2000 de Blainville-Damelevières-Lure : voie bruyante de catégorie 3 : des contraintes d'isolation phoniques s'imposent à tout projet de construction d'habitation situé à moins de 100 mètres de la ligne.
- la RN 57 : voie bruyante de catégorie 2 : un isolement acoustique minimum s'impose contre les bruits extérieurs dans une bande de 250m de part et d'autre de la RN
- la RD 157 : voie bruyante de catégorie 4 : un isolement acoustique minimum s'impose contre les bruits extérieurs dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD au centre de Charmes au sud, comptée à partir du bord (extérieur) de la chaussée (la plus proche).

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE VII : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VIII : Risque inondation

La commune de CHARMES est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la Moselle approuvé par arrêté préfectoral n°174/2010/DDT du 20 mai 2010.

ARTICLE IX : Séisme

La commune est située dans une zone soumise à un risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment l'arrêté du 22 octobre 2010 pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ») qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée par le risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions. Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à vocation industrielle ;
- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ;
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
 - qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Les constructions ou occupations du sol sont admises :

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs concernés.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
- une largeur de chaussée d'au moins 5.5 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- à l'existant

- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie

- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.3. La façade principale peut toutefois s'éloigner des alignements inscrits au 6.1 et 6.2 à condition d'aménager la partie laissée libre (stationnement, espaces verts...) et d'assurer la continuité du front bâti dans la limite de la façade arrière de la construction voisine la plus avancée ou avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à la voie.

6.4. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.5. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.6. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.7. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.8. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée pour les nouvelles constructions.

7.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin et des dépendances.

7.3. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.6. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.7. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 17 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux bâtiments, aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum

12.3. En cas de changement de destination, la création de places de stationnement nouvelles n'est pas imposée mais recommandée. Il en est de même pour la transformation d'immeubles sans création ni augmentation de la surface de plancher.

12.4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules particuliers, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité demande la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée par le risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions. Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à vocation industrielle ;
- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic nocturne de poids lourds,
 - qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition que celle-ci ne soient pas incompatible avec le caractère résidentiel de la zone (création de nuisances...).
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Les constructions ou occupations du sol sont admises :

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs concernés.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
- une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

6.2. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RN 57. Cette distance pourra être réduite à 35 mètres pour les secteurs qui auront fait l'objet d'un aménagement anti-bruit (talus naturel ou créé, murs) ou qui accompagnent la construction par une végétalisation de qualité (à dominante de feuillus) existante ou à venir.

6.3. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.6. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.7. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée pour les nouvelles constructions. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la construction ne pourra pas excéder 2,50 mètres de haut en mitoyenneté avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

7.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin et des dépendances.

7.3. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.6. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.7. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements) et les équipements publics.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux bâtiments, aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum

12.3. En cas de changement de destination, la création de places de stationnement nouvelles n'est pas imposée mais recommandée. Il en est de même pour la transformation d'immeubles sans création ni augmentation de la surface de plancher.

12.4. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules particuliers, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité demande la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée par le risque inondation.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions. Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à vocation industrielle ;
- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
- une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

6.2. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RN 57. Cette distance pourra être réduite à 35 mètres pour les secteurs qui auront fait l'objet d'un aménagement anti-bruit (talus naturel ou créé, murs) ou qui accompagnent la construction par une végétalisation de qualité (à dominante de feuillus) existante ou à venir.

6.3. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée pour les nouvelles constructions. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.4. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.5. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement automobile à réaliser doit respecter les normes suivantes :

Pour les établissements recevant du public :

– 1 emplacement pour 5 places assises (au regard des capacités d'accueil déclarées en tant qu'établissement recevant du public).

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

12.3. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les établissements recevant du public :

– 1 place soit 1 m² pour 5 places assises sous forme d'abri vélo ou arceaux.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité demande la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

*Cette zone peut être concernée par le risque inondation.
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.
Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).*

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

ARTICLE UL - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et les bâtiments à vocation culturelle, d'équipement, de sport, de loisirs ou de tourisme.
- les aménagements paysagers et les équipements sportifs, de loisirs et de plein air.
- les infrastructures, aménagements ou installations liés au passage de la voie d'eau.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou

l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- 3.6.** Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :
- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
 - une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.4. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.5. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée pour les nouvelles constructions. A défaut d'implantation jouxtant les limites séparatives, toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.4. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.5. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UL15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UL16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité demande la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les exploitations agricoles ;
- les annexes isolées des constructions à vocation d'habitation ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et à condition de respecter les articles 9 et 10.
- l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire toute extension comprise par unité foncière.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
- une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 22 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur ne s'applique pas pour les silos et cheminées ou pour un sous-secteur réduit d'un bâtiment si la mise en œuvre d'un process de production l'oblige.

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Dans le cas d'activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera examiné suivant les besoins de l'opération.

12.3. Pour les surfaces commerciales de plus de 5 000 m² de surface de vente, le nombre de places de stationnement sera examiné au cas par cas.

12.4. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les établissements recevant du public :

– 1 place soit 1 m² pour 5 places assises sous forme d'abri vélo ou arceaux.

Pour les surfaces destinées aux bureaux :

– Pour 100 m² de surface de plancher, il doit être créé 4 places ou 4 m².

Pour les surfaces destinées au commerce :

– Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UX16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité demande la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone est une zone bloquée (b), ce qui induit que la constructibilité de celle-ci est conditionnée au remplissage préalable et intégral de la zone UX voisine dite de l'Hermitage.

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

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les exploitations agricoles ;
- les annexes isolées des constructions à vocation d'habitation ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- les parcs d'attractions ;
- les golfs ;
- les carrières.

ARTICLE 1AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ou de hangars à condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et à condition de respecter les articles 9 et 10.
- l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire toute extension comprise par unité foncière.
- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Les constructions ou occupations du sol sont admises :

. sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs concernés,

. que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte d'eaux usées
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité
- . le réseau télécom et fibre optique
- . le réseau d'éclairage public
- . la voirie
- . la protection incendie

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique
- une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE 1AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE 1AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE 1AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur en tout point le plus haut d'une construction est limitée à 22 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur ne s'applique pas pour les silos et cheminées ou pour un sous-secteur réduit d'un bâtiment si la mise en œuvre d'un process de production l'oblige.

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE 1AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. Les constructions sur une même unité foncière doivent être traitées en harmonie (en termes de matériaux, aspect extérieur,...).

11.2. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...).

11.3. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE 1AUX12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Dans le cas d'activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera examiné suivant les besoins de l'opération.

12.3. Pour les surfaces commerciales de plus de 5 000 m² de surface de vente, le nombre de places de stationnement sera examiné au cas par cas.

12.4. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les établissements recevant du public :

– 1 place soit 1 m² pour 5 places assises sous forme d'abri vélo ou arceaux.

Pour les surfaces destinées aux bureaux :

– Pour 100 m² de surface de plancher, il doit être créé 4 places ou 4 m².

Pour les surfaces destinées au commerce :

– Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

ARTICLE 1AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1AUX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

*Cette zone peut être concernée par le risque inondation.
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.
Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).*

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

ARTICLE 2AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions, les bâtiments, les installations, les aménagements et les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt général.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des garages collectifs ou parcs de stationnement et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants, peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.3. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.4. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

3.5. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.6. Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile doit comporter :

- une largeur de chaussée d'au moins 3 mètres dans le cadre d'une circulation à sens unique

- une largeur de chaussée d'au moins 5,50 mètres dans le cadre d'une circulation à double sens

3.7. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE 2AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE 2AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.3. Pour toute opération groupée, cet article ne s'applique pas au regard de l'unité foncière mais lot par lot.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE 2AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE 2AUX12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Dans le cas d'activités autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement sera examiné suivant les besoins de l'opération.

12.3. Pour les surfaces commerciales de plus de 5 000 m² de surface de vente, le nombre de places de stationnement sera examiné au cas par cas.

12.4. Des emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être prévus, lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou lors de la modification d'un immeuble existant (si création de nouveaux besoins). Ces emplacements doivent être réservés à cet usage et être aisément accessibles.

En fonction de la destination des constructions, les espaces à réaliser seront exprimés soit en mètres carrés (dans le cas d'un local fermé), soit en nombre de places. Les places peuvent également correspondre à des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les établissements recevant du public :

– 1 place soit 1 m² pour 5 places assises sous forme d'abri vélo ou arceaux.

Pour les surfaces destinées aux bureaux :

– Pour 100 m² de surface de plancher, il doit être créé 4 places ou 4 m².

Pour les surfaces destinées au commerce :

– Les commerces doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de réaliser ces places hors du domaine public, elles ne seront pas exigées.

ARTICLE 2AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 2AUX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AU SOUS-SECTEUR Ai

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

*Cette zone peut être concernée par le risque inondation.
Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.
Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).*

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

ARTICLE A1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ai :

- les constructions et installations exclusivement nécessaires à une activité agricole centrée sur le maraîchage ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les extensions et transformations de bâtiments agricoles existants destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations agricoles existantes.
- les constructions et installations nécessaires à l'agritourisme.
- les constructions liées à l'activité de diversification (camping à la ferme, point de vente, restauration...).
- les affouillements et exhaussements à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement de gardiennage par exploitation (quel que soit la forme juridique de l'exploitation).
- les constructions, les bâtiments, les aménagements et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Tout nouveau site agricole ne peut s'implanter à moins de 200 mètres par rapport aux zones urbaines ou à urbaniser.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

VOIRIE

3.3. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.4. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 10 mètres.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.8. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.4. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

6.5. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.5. Les règles précitées à l'article 6 ne s'appliquent pas pour des travaux visant à permettre l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite.

7.6. Les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) peuvent déroger aux règles précédentes.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

9.1. La surface de plancher des extensions des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 50 m², toute extension comprise et par unité foncière.

9.2. La surface de plancher des dépendances des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 20 m², toute extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction à vocation d'habitation est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...

10.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

10.4. La hauteur maximale des dépendances des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 4 m au faitage par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

10.5. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.6. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux bâtiments, aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. La hauteur des clôtures pour les logements de gardiennage est limitée à deux mètres.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La plantation d'essences locales sera privilégiée.

13.2. La plantation de haie mixte devra être privilégiée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SOUS-SECTEURS NF, NL, Nzh, Ng1 et Ng2

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone peut être concernée par le risque inondation et par des puits de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions. Se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

Cette zone est également concernée par la présence de zones humides. Les zones humides identifiées au plan par l'appellation Nzh sont inconstructibles.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone et l'ensemble des sous-secteurs :

- les constructions, les bâtiments, les aménagements et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les exhaussements du sol à condition d'être nécessaires pour la réalisation de protection sonore et visuelle (mur anti-bruit...).
- les infrastructures, aménagements ou installations liés au passage de la voie d'eau.
- les travaux d'entretien des cours d'eau.

Dans la zone N uniquement :

- les extensions et annexes isolées des constructions existantes à vocation d'habitation dans les conditions définies aux articles 9 et 10 dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes isolées devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction à vocation d'habitation et ne pourront pas s'implanter à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
- les bâtiments agricoles ouverts dans les conditions définies à l'article 9.

Dans le secteur Nzh uniquement :

- tout est interdit, y compris tout exhaussement, remblai ou travaux d'entretien des cours d'eau et opération de gestion biologique pour la préservation des sites.

Dans le secteur Ng1 uniquement :

Sont admis, à condition d'être liés et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol :

- les occupations et utilisations du sol conformes aux conditions d'exploitation, d'utilisation et de transformation des ressources du sous-sol de la zone carriérable.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration en rapport avec l'extraction de granulats.
- les carrières et les installations nécessaires à l'exploitation des carrières.
- les aménagements, installations, équipements et infrastructures nécessaires à l'évacuation ou au transport des matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'exploitation du gisement.
- les équipements et infrastructures nécessaires à l'évacuation ou au transport des matériaux (de type convoyeur).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation d'une carrière/gravière ou à des activités d'extraction de matériaux.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises dans la zone et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux.
- les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- les mesures compensatoires environnementales et les aménagements hydrauliques permis dans le périmètre d'autorisation ICPE à condition d'être liés à l'autorisation de la carrière.
- les équipements d'infrastructures et constructions liés à la réalisation ou à l'exploitation des équipements d'intérêt collectif, directement liés à la nature de la zone.

Dans le secteur Ng2 uniquement :

Sont admis, à condition d'être liés et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol et que le secteur Ng1 soit intégralement exploité avant l'exploitation du secteur Ng2 :

- les occupations et utilisations du sol conformes aux conditions d'exploitation, d'utilisation et de transformation des ressources du sous-sol de la zone carriérable.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration en rapport avec l'extraction de granulats.
- les carrières et les installations nécessaires à l'exploitation des carrières.
- les aménagements, installations, équipements et infrastructures nécessaires à l'évacuation ou au transport des matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'exploitation du gisement.
- les équipements et infrastructures nécessaires à l'évacuation ou au transport des matériaux (de type convoyeur).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation d'une carrière/gravière ou à des activités d'extraction de matériaux.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions admises dans la zone et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'extraction de matériaux.
- les réaménagements liés et nécessaires à la fin d'exploitation.
- les mesures compensatoires environnementales et les aménagements hydrauliques permis dans le périmètre d'autorisation ICPE à condition d'être liés à l'autorisation de la carrière.
- les équipements d'infrastructures et constructions liés à la réalisation ou à l'exploitation des équipements d'intérêt collectif, directement liés à la nature de la zone.

Dans le secteur NL uniquement :

- les aménagements ou installations en lien avec une activité de loisirs ou tourisme.
- les extensions des constructions existantes dans les conditions définies aux articles 9 et 10.
- les nouvelles constructions à vocation d'équipement, de sport, de loisirs, de culture ou de tourisme dans les conditions définies aux articles 9 et 10.
- les infrastructures, aménagements ou installations liés au passage de la voie d'eau.

Dans le secteur NF uniquement :

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt, à raison d'une seule construction par secteur NF.
- les constructions destinées à des abris de chasse et nécessaires à la pratique de la chasse., à raison d'une seule construction par secteur NF.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges de la Moselle et des berges des autres cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Les accès des riverains sur les RD peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

VOIRIE

3.3. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. L'alimentation par puits, forage ou source est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

4.2. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

4.3. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées au réseau public lorsqu'il sera mis en place.

4.4. A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à une activité, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

4.6. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous

les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

4.7. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et 10 mètres par rapport aux routes départementales.

6.2. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. En cas de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N uniquement :

- La surface de plancher des extensions des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 50 m², toute extension comprise et par unité foncière.
- La surface de plancher des dépendances des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 20 m², toute extension comprise et par unité foncière.
- La surface de plancher des bâtiments agricoles ouverts ne devra pas excéder 100 m², toute extension comprise et par unité foncière.

Dans le secteur NL uniquement :

- La surface de plancher des nouvelles constructions à vocation d'équipement, de sport, de loisirs, de culture ou de tourisme ne devra pas excéder 50 m², toute extension comprise et par unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 % de la surface de plancher existante, toute extension comprise et par unité foncière.

Dans le secteur NF uniquement :

- La surface de plancher des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt et des abris de chasse est limitée à 50 m², extensions comprises, à raison d'une seule construction autorisée par secteur NF.

Dans les secteurs Ng1 et Ng2 uniquement :

- Pas de prescription.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N uniquement :

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.
- La hauteur maximale des dépendances des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas excéder 3,50 m au faitage par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

Dans le secteur NF uniquement :

- La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt et des abris de chasse ne devra pas excéder 3,50 m au faitage par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

Dans le secteur NL uniquement :

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'équipement, de sport, de loisirs, de culture ou de tourisme ne devra pas excéder 4,50 m au faitage par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

10.1. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.2. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas aux bâtiments, aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des espaces publics, sur des aménagements prévus à cet effet.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

**TITRE IV :
GLOSSAIRE**

Abri de jardin :

Construction annexe destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Affouillement :

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement :

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

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

Attique :

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Édicule :

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,...).

Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Enfilade :

Bâtiments contigus se prolongeant en ligne droite, à la file les uns des autres.

Exhaussement :

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Extension :

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage ou faitière :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur maximale de construction :

Différence de niveau entre le point le plus haut d'une construction et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction sur la limite de l'emprise publique.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.