

Département de l'Essonne

Commune de MONNERVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

PLU approuvé par DCM du :

Préambule

Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 – art. 25

Modifié par Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 – art. 67

- I - Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- II - Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
 - 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
 - 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
 - 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
 - 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
 - 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles et forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
 - a) Des constructions ;
 - b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III - Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

- 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1 ;
- 3° Dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;
- 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

- 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV - Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

- 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L.2224-10 du code générale des collectivités territoriales (CGCT) concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V - Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	6
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 : Division du territoire en zones	11
Article 4 : Adaptations mineures : rappels	14
Article 5 : Lexique du règlement	15
Titre 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones	19
Article 1 : Dispositions des pièces écrites du règlement communes à l'ensemble des zones	19
Article 2 : Dispositions communes des documents graphiques applicables à l'ensemble des zones	20
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines	24
Article 1 : Dispositions applicables à la zone UA	24
Article 2 : Dispositions applicables à la zone UB	39
Article 3 : Dispositions applicables à la zone UI	53
Article 4 : Dispositions applicables à la zone UL	63
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	74
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	87
Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques	96
Parcelles identifiées au titre des espaces boisés classés	97
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole	98

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Monnerville.

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

*« Extrait du rapport de présentation »
(sans valeur normative)*

2.1 Rappels des règles et documents régissant l'usage des sols, extérieurs au plan local d'urbanisme ou prévus dans les documents graphiques mais dont le régime juridique s'impose au PLU

2.1.1 Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (EBC). Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2.1.2 Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de la zone concernée.

La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du règlement de la zone concernée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut être également autorisée, sauf disposition contraire des documents d'urbanisme et sous réserve de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2 Dispositions particulières et formalités particulières à tout projet de construction ou d'installation

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois, s'appliquent, en plus et indépendamment du présent règlement, les articles du Code de l'Urbanisme permettant de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.11-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété mentionnées en annexe du dossier de PLU.

Dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques principales:

- *Droit de Prémption urbain (DPU art. L.211-1 du Code de l'Urbanisme)*
- *Droit de Prémption Urbain « renforcé » (DPU art. L.211-4 du Code l'Urbanisme)*
- *Zones d'Aménagement Différé (ZAD art. L.212-1 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lotissements (art. L.442-1 du Code de l'Urbanisme)*
- *Périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*
- *Projet d'Intérêt Général (PIG)*

Aux termes de l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- *Lorsqu'est ouverte une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (art. L.111-9 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsque l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération (art. L.111-10 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu' une opération d'aménagement a été prise en considération (art.L.111-10 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'est prescrite l'élaboration ou la révision du PLU (art. L.123-6 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'une zone d'aménagement est créée (art. L.311-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'est prescrite l'élaboration ou la révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (art. L.313-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'est prise en considération la création d'un parc national (art. L.331-6 du Code de l'Environnement)*

Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objet et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet (Loi du 27 septembre 1941, art.14).

Lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant , pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parkings, etc.) et/ ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Le bénéficiaire de l'autorisation doit vérifier que des dispositions sont prises en fonction des sous pressions dues à la montée de la nappe phréatique mais également, le cas échéant, en fonction de l'aléa de retrait-gonflement des argiles dans la zone considérée.

2.3 Prescriptions graphiques du règlement

2.3.1 Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou en substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux, ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

a) *Espaces boisés classés*

Il s'agit de certains bois, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à conforter.

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou le confortement de boisements.

Concernant les espaces boisés ponctuels et les arbres remarquables, la protection instituée au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

b) *Plantations sur le domaine public*

Les plantations sur le domaine public doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre la conservation des plantations sur le domaine public ne peuvent être mise en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;*
- de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.*

c) *Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble*

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir, ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

d) *Polygone d'implantation ou zone d'emprise des constructions*

Il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

e) *Prescription de continuité obligatoire*

Une prescription de continuité obligatoire impose aux constructions d'être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cette prescription, prise au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, vise à mettre en valeur l'espace public pour des motifs architecturaux

f) *Servitudes d'urbanisme particulières*

Les servitudes d'urbanisme particulières sont :

- *Les éléments bâtis à préserver (article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)*
- *Les emplacements réservés (article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)*
- *Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 II, 4° du code de l'urbanisme)*

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 II, 4° du code de l'urbanisme comme « secteur de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'Etat.

Article 3 : Division du territoire en zones

« Extrait du rapport de présentation »

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

- 1. La zone urbaine banalisée (UA) qui correspond aux occupations et utilisations du sol dans la partie la plus ancienne du village*
- 2. La zone urbaine banalisée (UB) qui correspond aux occupations et utilisations du sol dans la partie la plus récente du village*
- 3. La zone urbaine spécialisée (UI) qui correspond à une zone d'activités particulière*
- 4. La zone urbaine spécialisée (UL) qui correspond aux terrains de sport et de loisirs de la commune*
- 5. La zone agricole (A) qui comporte :*
 - Un secteur « A1 » qui correspond au terrain de la future station d'épuration*
 - Un secteur « A2 » qui correspond au terrain du poste électrique de Thionville et de son extension*
 - Un secteur « A3 » qui correspond à une partie des terrains SNCF à usage de parking pour la gare*
 - Un secteur « App » qui correspond à des espaces sur lesquels la plupart des constructions sont interdites pour des motifs paysagers*
 - Deux secteurs « Azh » qui correspondent à des enveloppes d'alertes de zones humides de classe 3*
- 6. La zone naturelle et forestière (N) qui correspond à des espaces naturels à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique*

A chacune de ces zones, dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du règlement à l'échelle du 1/2000° et du 1/5000°, s'appliquent, suivant la zone considérée, des règles exprimées aux Titres 2, 3, 4 et 5.

Les documents graphiques du règlement du PLU de Monnerville font apparaître :

1° Au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme

- Les zones UA, UB, UI, UL, A et N*
- Les secteurs A1, A2, A3, App et Azh de la zone A*
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme*
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêts, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires*

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue

2° Au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme

- Les bâtiments qui, dans la zone agricole (A), peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
- Les secteurs où, en application de l'article L.123-1-5 II, 4°, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements prévues
- Les secteurs où en application de l'article L.123-1-5 III, 6° du Code de l'Urbanisme, des performances énergétiques et environnementales doivent être respectées

3° Au titre de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement
- Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme

Rappel. Dans la zone agricole (A), les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions.

A chacune des six zones s'appliquent, suivant la zone considérée, des dispositions figurant aux titres 3, 4, ou 5 du présent règlement. Chaque chapitre comporte un corps de règles en seize articles regroupés en trois thèmes :

- L'usage du sol et la destination des constructions
- Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
- L'équipement des terrains

Toutefois, depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR), les articles 5 et 14 sont sans objet et ne sont donc pas renseignés.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.122-1-8
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-1-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Adaptations mineures : rappels

«Extrait du rapport de présentation»

Les règles et servitudes définies par un 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 de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de zone concernée.

Les dispositions des articles 1 et 2 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation et d'aucune adaptation mineure.

Article 5 : Lexique du règlement

Les définitions figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Acrotère :

Élément d'une façade, situé au dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire-voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondations (article L.421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.
- Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, au stockage, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et sa famille.

Constructions annexes :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin, celliers, piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Cour commune :

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

Destination : (la liste des 9 destinations principales est exhaustive) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Artisanat : non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993
- Bureaux : activités tertiaires et de services
- Commerces (alimentaire, non alimentaire) : équipement de la personne, de la maison, automobiles, motos, cycles, loisirs, divers
- Fonction d'entrepôts
- Exploitation agricole ou forestière
- Industrie
- Services publics ou d'intérêt collectif

En outre des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'équipement répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol d'une construction :

Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

Façade :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. La hauteur des acrotères des toitures terrasses est assimilée à celle des égouts des toits.

Houppier :

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination au sens du code de l'urbanisme. Elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières de chaque règlement de zone.

Limite de fond de parcelle et limite latérale :

Les dispositions de l'article 7 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'article 6.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant aux limites de référence y compris les éventuels décrochements.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue. Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite de référence :

Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et les limites des places.

Pignon :

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; ou mur ne comportant aucune ouverture (mur aveugle).

Terrain (ou unité foncière ou lot ou îlot de propriété) :

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale :

Constitue une voie au sens de la présente définition, tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement (automobile, mode « doux », transports collectifs...) permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Les chemins ruraux et les chemins d'exploitation constituent des limites de référence pour l'application de l'article 6 en zone agricole (A) et en zone naturelle et forestière (N).

Le cas échéant, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale) ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de zone.

Titre 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones

Article 1 : Dispositions des pièces écrites du règlement communes à l'ensemble des zones

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

Sont admis dans l'ensemble des zones du PLU les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée. Toutefois, le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les dispositions techniques réglementaires régissant certains réseaux et les modalités de raccordement s'appliquent nonobstant toute disposition des règlements de zone et notamment :

- En matière d'eau potable, les articles L.2224-7 et suivants du CGCT, les articles L.1321-1 du CSP, le décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 relatif à la sécurité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine ;
- En matière d'assainissement, les articles 2224-8 et suivants et R.2224-11 et suivants du CGCT, les articles L.1331-1 et suivants du CSP, l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées ;
- En matière d'électricité, la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, les articles L.2224-31 et suivants du CGCT.

Pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

Au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou le confortement de boisements.

Article 2 : Dispositions communes des documents graphiques applicables à l'ensemble des zones

Secteur « App » de la zone A

Il s'agit d'un secteur de la zone agricole délimité au document graphique (au titre de l'article R.123-11, h du code de l'urbanisme) comme élément de paysage à préserver et situé au sud de la commune dans lequel les constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

- Règle. Sont interdites dans le secteur « App », toutes constructions y compris nécessaires à l'activité agricole à l'exception des ouvrages et équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.

Secteurs « Azh » de la zone A

Il s'agit de deux secteurs (zones humides de classe 3) pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, délimitées au document graphique (au titre de l'article R.123-11, b du code de l'urbanisme).

- Règle. Sont interdites dans le secteur « Azh », toutes constructions y compris nécessaires à l'activité agricole à l'exception des ouvrages et équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- Règle. Sont également interdits dans le secteur « Azh » : le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, l'exhaussement et/ou l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Secteur de la zone UB dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II, 4° du code de l'urbanisme

- Règle. En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 10% du nombre de logements est affecté à des logements locatifs sociaux

Secteur de la zone UB où est imposé aux constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales définies au titre de l'article L.123-1-5 III, 6° du code de l'urbanisme

- Règle. Le règlement de la zone impose aux constructeurs de logements d'obtenir le label THPE. Les constructeurs doivent réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments de 20% (pourcentage de réduction des Bbio max et Cep max par rapport au niveau de la RT 2012). L'objectif est d'atteindre une consommation annuelle d'environ 40 kWhEP/m².an.

→ Règle. Le règlement de la zone impose un coefficient de valeur écologique ou coefficient de biotope par surface (CBS). Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique. Le CBS (surfaces éco-aménageables / surface de parcelle) est fixé à un minimum de 0,6 avec les valeurs suivantes par sortes de surfaces :

- | | |
|---|-----|
| - Surfaces imperméables pour l'air et l'eau: | 0 |
| - Espaces verts sur dalle sans corrélation en pleine terre: | 0,3 |
| - Espaces verts en pleine terre (continuité avec la terre naturelle): | 1 |
| - Verdissement vertical (végétalisation des murs aveugles) : | 0 |
| - Plantation de toiture (de manière extensive ou intensive) : | 0,5 |

Espaces boisés classés (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés concernent des éléments surfaciques et des éléments linéaires : la totalité des boisements situés en zone agricole et en zone naturelle, deux parcs en zone UA et des alignements d'arbres sur les routes départementales et au sein de la Place de la Bouverie, quelques haies en zone agricole et en zone naturelle. Les réservoirs de biodiversité délimités sur le document graphique (au titre de l'article R.123-11, i du code de l'urbanisme) sont situés dans les espaces boisés classés.

→ Règle. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces et secteurs assortis de prescriptions permettant de les protéger (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit de trois petits espaces délimités sur le document graphique (au titre de l'article R.123-11, i du code de l'urbanisme), constitués de végétaux divers et situés le long de la voie ferrée. Ces secteurs, petits réservoirs de biodiversité, font l'objet de conventions entre la SNCF et les agriculteurs qui les entretiennent pour lutter contre les populations de rongeurs (léporidés, muridés et sciuridés) qui ont des conséquences préjudiciables sur les cultures.

→ Règle. Les exploitants agricoles sont autorisés à entretenir ces terrains par des coupes et des fauchages sous réserve de les maintenir dans leur nature, leur caractéristiques dimensionnelles et leur couverture végétale.

Identification et localisation d'éléments paysagers à protéger (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit de petits espaces verts qui, hormis deux petits terrains en zone agricole, sont principalement situés dans la zone urbaine et délimités au document graphique (au titre de l'article R.123-11, h du code de l'urbanisme) et qu'il convient de préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

→ Règle. Les éléments paysagers identifiés et localisés doivent être préservés dans leur nature, leurs caractéristiques dimensionnelles et leur qualité paysagère.

Trame herbacée des chemins ruraux à préserver (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des bandes herbeuses latérales des chemins ruraux, propriétés de la commune, qui constituent les côtés de la plate-forme et, si elle existe, de la bande herbeuse centrale de la chaussée, délimitées sur le document graphique (au titre de l'article R.123-11, i du code de l'urbanisme) qui permettent le déplacement de la biodiversité ordinaire.

- Règle. Les bandes herbeuses qui doivent s'inscrire dans l'emprise prévue au cadastre, doivent être conservées dans leur nature, ce qui n'exclut pas de les entretenir par des coupes ou fauchages.

Dépendances d'infrastructures à préserver (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit également de bandes herbeuses qui accompagnent les deux grandes infrastructures de transport et déplacement que sont la RN 20 et la ligne de chemin de fer Paris-Orléans, délimitées au document graphique (au titre de l'article R.123-11, i du code de l'urbanisme) qui permettent le déplacement de la biodiversité ordinaire.

- Règle. Les bandes herbeuses qui doivent s'inscrire dans l'emprise prévue au cadastre, doivent être conservées dans leur nature, ce qui n'exclut pas de les entretenir par des coupes ou fauchages.

Désignation des bâtiments qui, en zone agricole, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (au titre de l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme)

- Règle. Le règlement désigne par identification sur le document graphique (au titre de l'article R.123-12, 2° du code de l'urbanisme) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement reste soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Bâtiments d'habitation qui, en zone agricole, peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (au titre de l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme)

- Règle. Le règlement précise les conditions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone:
 - Condition de hauteur : 8 mètres maximum
 - Condition d'implantation : respect des articles A6 et A7
 - Condition de densité : extension maximum limitée à 35 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU

Identification et localisation en zone agricole des cours de fermes à protéger et à mettre en valeur (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des espaces libres entre bâtiments délimités sur le document graphique (au titre de l'article R.123-11, h du code de l'urbanisme) qu'il convient de protéger et de mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique, culturel et architectural.

- Règle. La protection doit être assurée par le maintien en espace libre et le respect des caractéristiques existantes et notamment le traitement du sol et la permanence des vues sur l'ensemble des bâtiments.
- Règle. La mise en valeur doit être assurée par le maintien de la perméabilité visuelle des clôtures au niveau des portails sur voies publiques ou privées.

Délimitation des îlots et continuités bâtis en zone urbaine et en zone agricole à protéger et à mettre en valeur sous la légende « Prescription de continuité » (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

La prescription de continuité délimitées sur le document graphique (au titre de l'article R. 123-11, h du code de l'urbanisme) vise à conforter l'une des caractéristiques essentielles de la partie ancienne du village : la permanence du minéral sur les limites de référence. Cette prescription de continuité peut être assurée par l'implantation des constructions sur les limites de référence ou par des clôtures constituées soit de murs pleins sans pouvoir toutefois excéder une hauteur de 2 mètres, soit de murs bahuts surmontés d'un dispositif rigide à claire-voie.

- Règle. Le respect des prescriptions de continuité telles que définies ci-dessus est obligatoire. Les dispositions des articles 11.5 de la zone UA et de la zone A peuvent toutefois comprendre des règles alternatives concernant la hauteur des murs de clôture.

Identification et localisation des éléments bâtis à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et architectural (au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit principalement d'éléments patrimoniaux identifiés et localisés sur le document graphique (au titre de l'article R.23-11, h du code de l'urbanisme) qui confèrent son identité à la commune.

- Règle. Les immeubles et monuments identifiés et localisés pour des motifs d'ordre historique, culturel et/ou architectural doivent être préservés dans leur intégrité. Toutefois, s'agissant des constructions, des travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement, ils doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques, architecturales et/ou patrimoniales des immeubles ou monuments identifiés.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Article 1 : Dispositions applicables à la zone UA

*« Extrait du rapport de présentation »
(Sans valeur normative)*

La zone urbaine banalisée UA correspond d'une part, à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et, d'autre part et concomitamment, à la partie la plus ancienne du village.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- 1.4 - Le camping en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectées à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles L.443-1 à L.443-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celles autorisées par l'article UA2.
- 1.5 - Les affouillements et les exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles, de matériel ou de matériaux de quelque nature que ce soit, les aires de stockage ainsi que les entreprises de cassage de voitures, la transformation de matériaux de récupération et constructions provisoires ou mobiles, sauf si celles-ci sont liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'une construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'implantation, l'aménagement et/ou l'extension des installations classées pour l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, est autorisée sous réserve que :

- les installations classées correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs éventuelles nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- les installations classées ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et/ou qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection.

Rappel. Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescription spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

2.2 - Activités artisanales

Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant. Les constructions à destination artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

2.3 - Installations de caravanes

2.3.1 - Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées à une manifestation temporaire.

2.3.2 - Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.4 - Constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux

Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.5 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Rappel. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Rappel. Certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

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

Rappel. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du code civil.

3.1 - Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.4 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a) la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b) la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- c) le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- d) les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

3.2. - Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.1 - Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

3.2.2 - Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 - Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis l'obligation d'ensevelir les réseaux.

4.3 - Assainissement eaux usées domestiques

4.3.1 - Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement (lorsqu'il existe). En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.3.2 - Eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif (lorsqu'elles existent), le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.4 - Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau public (lorsqu'il existe) n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.5 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Ainsi, en l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

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

4.5.2 - Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public (lorsqu'il existe), des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

4.5.3 - Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.5.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

4.5.5 - L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.5.6 - A défaut d'études ou de doctrines locales, le débit de fuite maximum est limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

4.6 - Sécurité incendie

4.6.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4.6.2 - L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Rappel. Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, les limites des places et les limites des espaces libres privés qui desservent plusieurs unités foncières.

Ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Règles générales

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite de référence;
- Soit en retrait de la limite de référence sous réserve : de l'édification d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximale de 2,50 mètres destiné à assurer la continuité du front de rue ou, et pour la même raison, de l'édification d'un ensemble constitué d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille. Le retrait par rapport à la limite de référence ne peut être inférieur à 2,00 mètres.

6.2 - Les « prescriptions de continuité » repérées sur le document graphique au 1/2000° doivent être conservées pour préserver la continuité du bâti.

Règles alternatives

6.3 - Des implantations différentes de celles fixées au 6.1 peuvent être autorisées ou imposées :

- a) l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ;
- b) pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- c) dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;
- d) pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- f) pour préserver un espace boisé classé ou un arbre isolé, disposition qui s'applique également au sous-sol ;
- g) pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a) les parties de constructions constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que cheminées ;
- b) les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c) les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
- d) les clôtures.

Règle générale

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- En ordre continu d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre;
- En retrait de l'une des limites séparatives latérales en respectant une distance mesurée en tout point de la construction à la limite séparative latérale concernée au moins égale à 4 mètres et sous réserve que la continuité, lorsque la construction est implantée sur la limite de référence, soit assurée par un dispositif conforme à l'article UA 11.5.3 ;
- En respectant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à/aux limite (s) de fond.

Règles alternatives

7.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

7.3 - Des retraits de la construction par rapport aux limites séparatives peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé.

7.4 - Dans les marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions sous réserve de ne pas excéder 0,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade concernée desdites constructions et dans le respect de l'article UA 11.2.5.

Rappel. Pour tenir compte, le cas échéant, de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

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

8.1 - La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dès lors que l'une des constructions concernées est un bâtiment annexe.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 12 mètres mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction, c'est à dire le faîtage. Il s'agit de la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

10.2 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 9 mètres à l'égout des toits ou aux acrotères (élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).

10.3 - Un dépassement de la règle ci-dessus est autorisé au titre de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme et dans la limite de 20% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Le critère de performance énergétique à atteindre pour bénéficier de ce dépassement correspond au label THPE qui vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 20% par rapport au niveau de la RT 2012 avec l'objectif d'une consommation annuelle d'environ 40 kWhEP/m².an.

Rappel. Aux termes de l'article R.111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés reconnus comme performants sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils

10.4 - Les éléments techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et implantés sur les constructions ne doivent pas excéder, hauteur de la construction comprise, une hauteur de 15 m, mesurée verticalement sur l'emprise de la construction en tout point du terrain naturel avant travaux.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Rappel. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 - Généralités

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage du village. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

11.1.1 - Tous les travaux d'extension et d'aménagement exécutés sur un bâtiment, un repère paysager ou un mur d'enceinte faisant l'objet d'une protection, identifié et localisé au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Ces travaux doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (garde-corps, grilles, clôtures, etc.).

11.1.2 - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction notamment liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'énergie renouvelable est admis notamment pour favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

11.1.3 - Les espaces libres protégés en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur physionomie existante.

11.2 - Dispositions propres aux façades

11.2.1 - Les projets s'inscrivant dans un front urbain, notamment concernés par les prescriptions de continuité, peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines par rapport aux baies.

11.2.2 - Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues et/ou ruelles, peuvent être refusés.

11.2.3 - Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

11.2.4 - Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés.

11.2.5 - Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérothermes, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur du village.

11.2.6 - A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient maintenues. En outre, la préservation des rares devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

11.3 - Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

Ces dispositions concernent les façades édifiées le long des voies (façades sur rues ou ruelles publiques et places) telles que visées à l'article UA6.

11.3.1 - D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

11.3.2 - Dans tous les cas, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines des commerces en rez-de-chaussée.

11.3.3 - Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue sont prohibés.

11.3.4 - Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons et terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés. Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à 0,60 mètre.

11.4 - Dispositions propres aux toitures

11.4.1 - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

11.4.2 - Les locaux et installations techniques doivent être soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture.

11.4.3 - Les ouvrages d'architecture décoratifs (lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du secteur.

11.4.4 - Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 45° de pente. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent néanmoins être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (lucarnes par exemple) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

11.4.5 - En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être soit plantées ou végétalisées, soit recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.4.6 - Eu égard à leur visibilité par rapport à l'espace public et à leur impact dans le paysage urbain, les panneaux photovoltaïques doivent être positionnés en priorité côté jardin ou côté intérieur de la propriété, en bas de toiture et, de préférence sur des pentes faibles et non visibles. La pose des panneaux photovoltaïques est à privilégier sur un bâtiment annexe plutôt que sur le volume principal de l'espace construit.

11.4.7 - Les nappes de panneaux solaires doivent se composer avec les percements de la façade. La présence de surfaces vitrées en façade ou de portes de garage doivent servir d'alignement des panneaux en continuité verticale. Les panneaux doivent rester dans une forme générale simple, homogène et rectangulaire. Il convient d'éviter leur pose en saillie.

11.5 - Dispositions propres aux clôtures

11.5.1 - Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

11.5.2 - Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

11.5.3 - Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

- a. d'un mur dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres :
- b. d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2,50 mètres.

Toutefois, pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité du document graphique.

11.5.4 - Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

11.5.5 - Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

11.5.6 - Les différentes parties en serrurerie doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.6 - Ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication (communications numériques, antennes, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 - Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation de:

- 2 emplacements de stationnement au minimum jusqu'à 150 m² de surface de plancher
- 3 emplacements de stationnement entre 151 m² et 200 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire au delà par 100 m² de surface de plancher supplémentaire

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires.

12.3 - Pour les constructions à destination d'habitation, la moitié au moins des emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume construit, qu'il s'agisse d'un bâtiment principal ou d'une annexe. Lorsque le nombre d'emplacements à réaliser correspond à un chiffre impair, le calcul du pourcentage ci-dessus est arrondi par défaut.

12.4 - Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher dans la limite de 50% de celle existante avant le commencement des travaux, lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.5 - Pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination habitation, la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet est obligatoire.

12.6 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant plus de deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

12.7 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

12.8 - Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigibles est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Espaces libres

13.1.1 - Les parties de terrain non utilisées par les constructions, non strictement nécessaires à la circulation et au stationnement, doivent être aménagées en espaces verts ou aires de jeux. Cette règle ne s'applique pas à l'occasion de certains travaux sur les constructions et aménagements existants.

13.1.2 - Le cas échéant, la surface de l'espace libre dédiée à l'assainissement non collectif doit être suffisante pour répondre aux exigences réglementaires.

13.2 - Aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

13.3 - Espaces verts

13.3.1 - La moitié au moins de la surface des espaces verts doit être traitée en « pleine terre » pour limiter l'imperméabilisation du sol.

13.3.2 - Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre à moyen ou grand développement à maturité pour 100 m² de surface d'espaces verts.

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exigüité du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

13.3.3 - Les arbres isolés, plantations d'alignement et ensembles arborés, situés dans les espaces libres identifiés et localisés aux documents graphiques du présent règlement au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés lorsque leur coupe ou leur abattage est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre dangereux). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre d'espèce similaire et/ou de même qualité paysagère.

13.4 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement, concernent des parcs à conserver, des arbres isolés, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation et leur protection et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- 16.1 - Chaque logement nouveau ou local à usage professionnel nouveau doit être équipé d'un branchement au réseau câblé lorsqu'il existe.
- 16.2 - Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

Article 2 : Dispositions applicables à la zone UB

« Extrait du rapport de présentation »

La zone urbaine banalisée UB correspond d'une part, aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et, d'autre part concomitamment, aux parties les plus récentes du village.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- 1.4 - Le camping en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectées à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles L.443-1 à L.443-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celles autorisées par l'article UB 2.
- 1.5 - Les affouillements et les exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.
- 1.6 - Les dépôts de ferrailles, de matériel ou de matériaux de quelque nature que ce soit, les aires de stockage ainsi que les entreprises de cassage de voitures, la transformation de matériaux de récupération et constructions provisoires ou mobiles, sauf si celles-ci sont liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'une construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- 2.1 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'implantation, l'aménagement et/ou l'extension des installations classées pour l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, est autorisée sous réserve que :

- les installations classées correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs éventuelles nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- les installations classées ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et/ou qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection.

Rappel. Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescription spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

2.2 - Activités artisanales

Les constructions, travaux, ouvrages à destination d'activités artisanales dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant. Les constructions à destination artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction, d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

2.3 - Installations de caravanes

2.3.1 - Les installations de caravanes dès lors qu'elles sont liées à une manifestation temporaire.

2.3.2 - Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.4 - Constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux

Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2.5 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Rappel. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Rappel. Certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard des dispositions des autres chapitres du présent règlement.

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

Rappel. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du code civil.

3.1 - Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.4 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- a. la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

3.2. - Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.1 - Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

3.2.2 - Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 - Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis l'obligation d'ensevelir les réseaux.

4.3 - Assainissement eaux usées domestiques

4.3.1 - Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement (lorsqu'il existe). En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.3.2 - Eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif (lorsqu'elles existent), le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.4 - Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau public (lorsqu'il existe) n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.5 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Ainsi, en l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

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

4.5.2 - Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public (lorsqu'il existe), des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

4.5.3 - Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.5.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

4.5.5 - L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.5.6 - A défaut d'études ou de doctrines locales, le débit de fuite maximum est fixé à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

4.6 - Sécurité incendie

4.6.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4.6.2 - L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et les limites des places.

Ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Les règles d'implantation des constructions sur les terrains faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP n°1 et n°2) concernent essentiellement les parties de terrains correspondant aux « zones d'emprise maximale des constructions ».

Règle générale

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite de référence;
- Soit en retrait de la limite de référence des voies et emprises publiques. Dans ce cas, le retrait par rapport à la limite de référence ne peut être inférieur à 5,00 mètres.

6.2 - Les « prescriptions de continuité » repérées sur le document graphique au 1/2000° doivent être conservés pour préserver la continuité du bâti.

Règles alternatives

6.3 - Des implantations différentes de celles fixées au 6.1 peuvent être autorisées ou imposées :

- a. à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies pour permettre une meilleure visibilité ;
- b. pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- c. dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie ;

- d. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- f. pour préserver un espace boisé classé ou un arbre isolé, disposition qui s'applique également au sous-sol ;
- g. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de constructions constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
- d. les clôtures.

Règle

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur l'une des limites séparatives latérales ;
- en retrait des limites séparatives en respectant une distance mesurée en tout point de la construction à la limite séparative concernée par le retrait au moins égale à 4 mètres.

7.2 - Dans les marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions sous réserve de ne pas excéder 0,50 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade concernée desdites constructions.

Rappel. Pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

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

8.1 - La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des constructions concernées est un bâtiment annexe.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction, c'est à dire le faîtage. Il s'agit de la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

10.2 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 9 mètres à l'égout des toits ou aux acrotères (élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).

10.3 - Un dépassement de la règle ci-dessus est autorisé au titre de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme et dans la limite de 20% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Le critère de performance énergétique à atteindre pour bénéficier de ce dépassement correspond au label THPE qui vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 20% par rapport au niveau de la RT 2012 avec l'objectif d'une consommation annuelle d'environ 40 kWhEP/m².an.

Rappel. Aux termes de l'article R.111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés reconnus comme performants sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur
- 5° Les brise-soleils

10.4 Les éléments techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et implantés sur les constructions ne doivent pas excéder, hauteur de la construction comprise, une hauteur de 12 m, mesurée verticalement sur l'emprise de la construction en tout point du terrain naturel avant travaux.

10.5 Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

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

11.1 - Généralités

Chaque construction nouvelle participe à la construction du paysage du village. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.

11.1.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

11.1.2 - Tous les travaux d'extension et d'aménagement exécutés sur un bâtiment, un repère paysager ou un mur d'enceinte faisant l'objet d'une protection, identifié et localisé au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. Ces travaux doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (garde-corps, grilles, clôtures, etc.).

11.1.3 - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction notamment liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'énergie renouvelable est admis.

11.1.4 - Les espaces libres protégés en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur physionomie existante.

11.2 - Dispositions propres aux façades

11.2.1 - Les projets s'inscrivant dans un front urbain, notamment concernés par les prescriptions de continuité, peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnancement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines par rapport aux baies.

11.2.2 - Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rues et/ou ruelles, peuvent être refusés.

11.2.3 - Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Les soubassements doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

11.2.4 - Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés.

11.2.5 - Les équipements de refroidissement ou de chauffage (aérotherme, pompes à chaleur, dispositifs thermodynamiques, etc.) doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur du village.

11.2.6 - A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que des modénatures d'origine soient maintenues. En outre, la préservation des rares devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

11.3 - Dispositions relatives aux ouvrages en saillie

Ces dispositions concernent les façades édifiées le long des voies (façades sur rue ou ruelle) telles que visées à l'article UA6.

11.3.1 - D'une manière générale, tout débord de façade en saillie sur le domaine public ne peut être situé en dessous de 4,30 mètres de hauteur (à l'exception des vitrines en rez-de-chaussée et des éléments décoratifs dont la saillie est inférieure à 16 centimètres de profondeur).

11.3.2 - Dans tous les cas, la répartition des saillies, leur regroupement ou leur limitation peut être imposé si le caractère des constructions avoisinantes le justifie, y compris les vitrines des commerces en rez-de-chaussée.

11.3.3 - Les volumes habitables, construits en encorbellement par rapport à la rue sont prohibés.

11.3.4 - Afin de préserver la perception du front bâti, il peut être exigé que les balcons et terrasses comportent des garde-corps fins et ajourés. Le porte-à-faux des balcons et surfaces extérieures non closes est limité à 0,60 mètre.

11.4 - Dispositions propres aux toitures

11.4.1 - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

11.4.2 - Les locaux et installations techniques doivent être soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement, en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural de cette toiture.

11.4.3 - Les ouvrages d'architecture décoratifs (lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du secteur.

11.4.4 - Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 45° de pente. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent néanmoins être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (lucarnes par exemple) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

11.4.5 - En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être soit plantées ou végétalisées, soit recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes. Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

11.5 - Dispositions propres aux clôtures

11.5 1 - Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

11.5.2 - Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

11.5.3 - Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être constituées :

- a. D'un mur dont la hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres :
- b. d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée, notamment dans le cas d'une prescription de continuité du document graphique.

11.5.4 - Les clôtures implantées le long des limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par leur perméabilité au niveau du sol, ces clôtures ne doivent pas constituer d'obstacles à la bonne fonctionnalité des réseaux écologiques et notamment à la petite faune.

11.5.5 - Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

11.5.6 - Les différentes parties en serrurerie doivent être conçues dans un souci de cohérence.

11.6 - Ouvrages de télécommunication

Les ouvrages techniques de télécommunication (communications numériques, antennes, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 - Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation de:

- 2 emplacements de stationnement au minimum jusqu'à 150 m² de surface de plancher
- 3 emplacements de stationnement entre 151 m² et 200 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire au delà par 100 m² de surface de plancher supplémentaire

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions d'habitation qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires.

12.3 - Pour les constructions à destination d'habitation, la moitié au moins des emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume construit, qu'il s'agisse d'un bâtiment principal ou d'une annexe. Lorsque le nombre d'emplacements à réaliser correspond à un chiffre impair, le calcul du pourcentage ci-dessus est arrondi par défaut.

- 12.4 - Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher dans la limite de 50% de celle existante avant le commencement des travaux, lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.5 - Pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination habitation, la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet est obligatoire.
- 12.6 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- 12.7 - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.
- 12.8 - Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigibles est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Espaces libres

13.1.1 - Les parties de terrain non utilisées par les constructions, non strictement nécessaires à la circulation et au stationnement, doivent être aménagées en espaces verts ou aires de jeux. Cette règle ne s'applique pas à l'occasion de certains travaux sur les constructions et aménagements existants.

13.1.2 - Le cas échéant, la surface de l'espace libre dédiée à l'assainissement non collectif doit être suffisante pour répondre aux exigences réglementaires.

13.2 - Aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

13.3 - Espaces verts

13.3.1 - La moitié au moins de la surface des espaces verts doit être traitée en « pleine terre » pour limiter l'imperméabilisation du sol.

13.3.2 - Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre à moyen ou grand développement à maturité pour 100 m² de surface d'espaces verts.

Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exigüité du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur le terrain voisin.

13.3.3 - Les arbres isolés, plantations d'alignement et ensembles arborés, situés dans les espaces libres identifiés et localisés aux documents graphiques du présent règlement au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés lorsque leur coupe ou leur abattage est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre dangereux). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre arbre d'espèce similaire et/ou de même qualité paysagère.

13.4 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, identifiés et localisés sur les documents graphiques du règlement, concernent des parcs à conserver, des arbres isolés, des plantations d'alignement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation et leur protection et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 - Le règlement de la zone impose aux constructeurs de logements d'obtenir le label THPE. Les constructeurs doivent réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments de 20% (pourcentage de réduction des Bbio max et Cep max par rapport au niveau de la RT 2012). L'objectif est d'atteindre une consommation annuelle d'environ 40 kWhEP/m².an.

15.2 - Coefficient de valeur écologique ou coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.

Rappel. Le CBS (surfaces éco-aménageables / surface de parcelle) est fixé à un minimum de 0,6 avec les valeurs suivantes par sortes de surfaces :

- | | |
|---|-----|
| - Surfaces imperméables pour l'air et l'eau: | 0 |
| - Espaces verts sur dalle (sans corrélation en pleine terre): | 0,3 |
| - Espaces verts en pleine terre (continuité avec la terre naturelle): | 1 |
| - Verdissement vertical (végétalisation des murs aveugles) : | 0,3 |
| - Plantation de toiture (de manière extensive ou intensive) : | 0,5 |

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

- 16.1 - Chaque logement nouveau ou local à usage professionnel nouveau doit être équipé d'un branchement au réseau câblé lorsqu'il existe.
- 16.2 - Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

Article 3 : Dispositions applicables à la zone UI

*« Extrait du rapport de présentation »
(Sans valeur normative)*

La zone urbaine spécialisée UI correspond d'une part, à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et, d'autre part concomitamment, à un secteur dont l'activité principale est liée à l'activité automobile dans toutes ses composantes.

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. les affouillements et exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- b. le stationnement des caravanes isolées, le camping en dehors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- c. les constructions, travaux, ouvrages à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux et d'habitation à l'exception de celles énumérées à l'article UI2 ;
- d. à l'exception des commerces liés à l'automobile, les constructions, travaux, ouvrages à destination de commerces ;
- e. à l'exception des matériels liés à l'automobile, les constructions, travaux, ouvrages à destination de dépôts de matériaux et de matériel.

Il est rappelé que certaines occupations et utilisation du sol peuvent être interdites ou limitées au regard de certaines autres dispositions du règlement.

Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement admises, les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

2.1 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'implantation, l'aménagement et/ou l'extension des installations classées pour l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, est autorisée sous réserve que :

- les installations classées correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs éventuelles nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- les installations classées ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et/ou qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection.

Rappel. Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescription spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- 2.2 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination de commerces, d'artisanat et d'industrie liés à l'automobile, tels que lavage de voiture, vente de véhicules, concession automobile, distribution de carburant, dépannage, réparation, dépôt de véhicules neufs ou accidentés, etc.
- 2.3 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination public ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.4 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garages, abris de jardin...) à condition qu'ils soient destinés :
 - au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées ;
 - à l'hébergement des usagers d'un équipement public ou d'intérêt collectif dont l'objet, la nature et les conditions de fonctionnement supposent leur logement à proximité.
- 2.5 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.
- 2.6 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Rappel. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Rappel. Certaines occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières au regard de certaines autres dispositions du règlement.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du code civil.

3.1 - Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.4 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants.

- a. la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

3.2. - Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.1 - Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

3.2.2 - Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 - Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis l'obligation d'ensevelir les réseaux.

4.3 - Assainissement eaux usées domestiques

4.3.1 - Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement (lorsqu'il existe). En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.3.2 - Eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif (lorsqu'elles existent), le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.4 - Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau public (lorsqu'il existe) n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.5 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Ainsi, en l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

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

4.5.2 - Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public (lorsqu'il existe), des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

4.5.3 - Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.5.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

4.5.5 - L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.5.6 - A défaut d'études ou de doctrines locales, le débit de fuite maximum est fixé à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

4.6 - Sécurité incendie

4.6.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4.6.2 - L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UI 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et les limites des places.

Ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Règles générales

6.1 - L'implantation des constructions doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie de la zone, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué lorsqu'il existe, d'une organisation urbaine particulière.

6.2 - Lorsqu'elles se situent dans un tissu bâti en bordure de voie, les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

Règles alternatives

6.3 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. lorsque les constructions projetées ne s'inscrivent pas dans un tissu urbain dense, constitué et ordonné ;
- b. lorsque, pour des raisons liées à la nature de l'activité, les constructions ne peuvent comporter des volumes ou des façades en harmonie avec l'ordonnancement existant ;
- c. pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- d. pour les installations et ouvrages techniques ;
- e. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de constructions constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
- d. les clôtures.

Règles générales

7.1 - Le prospect des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal en tout point au tiers de la hauteur totale de la façade de la construction projetée en ce point, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.1 - La règle de prospect définie au paragraphe 7.1 n'est pas imposée :

- a. aux faces de la construction projetée contigües au mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative, sous réserve des règles visées à l'article 10 ;
- b. aux seules parties des constructions dont la hauteur en limite de propriété est inférieure ou égale 5 mètres et situées dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative.

De plus, la longueur d'appui sur la limite séparative de toutes les constructions de l'unité foncière ne doit pas excéder le tiers du périmètre du terrain.

Règles alternatives

7.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a. lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme ;
- b. pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Rappel. Pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

8.1 - La distance séparant deux constructions non accolées ne peut être inférieure à 4 mètres.

Règles alternatives

8.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a. pour les installations et ouvrages techniques ;
- b. pour les équipements publics et d'intérêt collectif en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- c. pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front urbain constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 12 m mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction, c'est à dire le faîtage. Il s'agit de la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- 10.2 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 8 mètres à l'égout des toits ou aux acrotères (élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).
- 10.3 - Les éléments techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et implantés sur les constructions ne doivent pas excéder, hauteur de la construction comprise, une hauteur de 12 m, mesurée verticalement sur l'emprise de la construction en tout point du terrain naturel avant travaux.

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 projets doivent prendre en compte les caractéristiques de la zone afin de s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes.
- 11.2 - Les travaux d'extension et d'aménagement doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver. Ils doivent notamment respecter les matériaux d'origine et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial (éléments de décor, grilles, clôtures, etc.), sans exclure les adjonctions contemporaines lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'existant.
- 11.3 - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction notamment liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'énergie renouvelable est admis.
- 11.4 - Les équipements de refroidissement et de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords.
- 11.5 - Les stockages de véhicules et les installations techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage.

- 11.6 - La hauteur des clôtures implantées sur les limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas classée en zone UI. Toutefois, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
- 11.7 - La conception des enseignes doit être intégrée dans la composition générale des façades et des clôtures.

Article UI 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.3 - Il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher créée. Toutefois, cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Article UI 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 13.1 - Un minimum de 10% de la surface totale du terrain doit être aménagé en espaces verts. Dans la mesure du possible, l'espace vert sera d'un seul tenant et localisé dans la bande de retrait des constructions par rapport aux voies.
- 13.2 - Les dispositions précédentes de cet article ne s'appliquent pas :
- a. aux extensions d'activités existantes ;
 - b. aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 13.3 - Les parties de terrain non utilisées par les constructions, circulations, stationnement et autres objets nécessaires à l'activité devront être aménagées en espaces verts.
- 13.4 - Toute surface restant en pleine terre doit être plantée d'arbres à haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m².
- 13.5 - Le cas échéant, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et de leurs abords (tels que bassin de rétention ou d'infiltration) et conçus dans le respect des dispositions de l'article UI 4, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.
- 13.6 - Les marges de recul et retraits des constructions par rapport aux voies doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage environnant.

Article UI 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UI 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- 16.1 - Chaque logement nouveau ou local à usage professionnel nouveau doit être équipé d'un branchement au réseau câblé lorsqu'il existe.
- 16.2 - Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

Article 4 : Dispositions applicables à la zone UL

*« Extrait du rapport de présentation »
(Sans valeur normative)*

La zone urbaine spécialisée UL correspond d'une part à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'autre part concomitamment, aux terrains de sport et de loisirs de la commune.

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages installations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 et notamment :

- 1.1 - dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de constructions, d'aménagement admis dans la zone ou ne constituent pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :
 - a. les affouillements ou exhaussements de sol non liés aux constructions, travaux, ouvrages admis dans la zone ;
 - b. les dépôts de matériaux sous réserve des dispositions de l'article 2 du présent règlement ;
 - c. le stationnement des caravanes isolées à l'exception toutefois des caravanes stationnées temporairement sur l'aire correspondant à la halte de courte durée pour les gens du voyage ;
 - d. le camping hors des terrains aménagés ;
 - e. l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes.
- 1.2 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole ou forestière.
- 1.3 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation sous réserve des dispositions de l'article 2.
- 1.4 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'industrie et de fonction d'entrepôt.
- 1.5 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés aux carrières.

En outre, certaines occupations ou utilisation du sol peuvent être interdites à des conditions particulières par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, de loisirs et culturelle.

2.2 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation dominante de la zone.

2.3 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes transformateurs, dès lors que leur implantation est en harmonie avec l'organisation générale de la zone.

2.4 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garages, abris de jardin...) à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées.

2.5 - Le stationnement temporaire des caravanes sur l'aire correspondant à la halte de courte durée pour les gens du voyage.

2.6 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Rappel. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

En outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

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

Rappel. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du code civil.

3.1 - Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.4 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- a. la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

3.2. - Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.1 - Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

3.2.2 - Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 - Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis l'obligation d'ensevelir les réseaux ;

4.3 - Assainissement eaux usées domestiques

4.3.1 - Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement (lorsqu'il existe). En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.3.2 - Eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif (lorsqu'elles existent), le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.4 - Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau public (lorsqu'il existe) n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.5 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Ainsi, en l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

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

4.5.2 - Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public (lorsqu'il existe), des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

4.5.3 - Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.5.4 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

4.5.5 - L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.5.6 - A défaut d'études ou de doctrines locales, le débit de fuite maximum est fixé à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans.

4.6 - Sécurité incendie

4.6.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4.6.2 - L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel. Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et les limites des places.

Ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Règles générales

6.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite de référence ou en retrait de cette limite.

6.2 - Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait de la limite de référence, ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Règles alternatives

6.3 - Des implantations spécifiques peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- c. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- d. prise en compte particulière du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation en contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- e. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- f. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies et au stationnement.

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- a. les parties de constructions constituant des dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques telles que cheminées ;
- b. les débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- c. les ouvrages ou terrasses extérieurs dont aucun point ne dépasse du sol naturel de plus de 0,60 mètre ;
- d. les clôtures.

Règles générales

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait.

7.2 - Dans le cas d'une implantation des constructions en retrait, ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Règles alternatives

7.3 - Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. servitude de cour commune établie en application de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme;
- b. servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- c. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au 7.1 et 7.2 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- d. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment pour respecter une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- f. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- g. prise en compte particulière du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation en contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- h. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- i. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies et au stationnement.

Rappel. Pour tenir compte, le cas échéant, de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

8.1 - La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

Règles alternatives

8.2 - Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie à l'article 8.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- b. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front urbain constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- c. prise en compte particulière du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation en contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- d. dans le cas où l'une des constructions constitue une annexe tels que garages, abris de jardin ;
- e. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- f. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies et au stationnement.

Article UL 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 15 m mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction, c'est à dire le faîtage. Il s'agit de la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

10.2 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 9 mètres à l'égout des toits ou aux acrotères (élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).

10.3 - Les éléments techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et implantés sur les constructions ne doivent pas excéder, hauteur de la construction comprise, une hauteur de 18 m, mesurée verticalement sur l'emprise de la construction en tout point du terrain naturel avant travaux.

Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 - La zone UL accueillant des équipements sportifs ou de loisirs, se caractérise de part sa nature, par une variété morphologique des constructions, ouvrages et installations. L'objectif principal vise l'articulation du projet à son environnement naturel et bâti au moyen d'une mise en œuvre de qualité.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

11.3 - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction notamment liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'énergie renouvelable est admis.

11.4 - Par leur perméabilité au niveau du sol, les clôtures sur les limites séparatives ne doivent pas constituer d'obstacles à la bonne fonctionnalité des réseaux écologiques et notamment à la petite faune.

Article UL 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 minimum ou maximum de places de stationnement doit en outre être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction et des possibilités de stationnement public à proximité.

12.3 - Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

12.4 - Leur paysagement doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir une qualité végétale de l'ensemble.

Article UL 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.2 - Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, des équipements, des aménagements de voirie, des accès et des aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

13.3 - Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassins de rétention, d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UL 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

*« Extrait du rapport de présentation »
(Sans valeur normative)*

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole comporte :

- *un secteur A1 destiné à la réalisation d'une station d'épuration*
- *un secteur A2 destiné à l'extension du poste d'électricité de Thionville*
- *un secteur A3 jouxtant la voie ferrée au niveau de la gare et dans lequel pourrait être autorisé un parking pour les usagers des trains et le covoiturage de part et d'autre de la voie*
- *un secteur « App » de protection du paysage*
- *deux secteurs « Azh » qui correspondent à des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3.*

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.
- 1.2 - Dans le secteur A1, les constructions, travaux, ouvrages et installations à l'exception de ceux liés à la station d'épuration, des ouvrages techniques et des réseaux s'y rapportant.
- 1.3 - Dans le secteur A2, les constructions, travaux, ouvrages et installations autres que ceux nécessaires à la reconstruction et à l'extension du poste d'électricité de Thionville.
- 1.4 - Dans le secteur « App », toutes constructions y compris nécessaires à l'activité agricole à l'exception des ouvrages et équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- 1.5 - Dans le secteur « App », les éoliennes, à l'exception de celles soumises à déclaration de travaux mais non classables au titre des ICPE et définies à l'article 2 ci-dessous.
- 1.6 - Dans le secteur « Azh », toutes constructions y compris nécessaires à l'activité agricole à l'exception des ouvrages et équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- 1.7 - Dans le secteur « Azh », sont également interdits : le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, l'exhaussement et/ou l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Rappel. Indépendamment des interdictions fixées en 1.5 et 1.6 ci-dessus, l'aménagement des secteurs « Azh » peuvent être soumis à déclaration ou autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.

Rappel. Aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Rappel. Il est interdit d'implanter des arbres à moins de 1,50 mètre de l'axe des ouvrages RTE dans le cas d'essence à racines pivots et à moins de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes. Par ailleurs, les arbres sont prohibés sous l'emprise des conducteurs.

Rappel. L'article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles.

En outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du présent règlement.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement autorisées sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 - 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.

2.2 - Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'implantation, l'aménagement et/ou l'extension des installations classées pour l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, est autorisée sous réserve que :

- les installations classées correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs éventuelles nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- les installations classées ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et/ou qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection.

Rappel. Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescription spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

2.3 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par les dispositions de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM).

2.4 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (tels que garages, abris de jardin...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 50 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

- 2.5 - Pour les constructions, travaux, ouvrages ou installations autres ceux admis par le présent règlement, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que :
- leur hauteur après travaux ne puisse excéder 8 mètres ;
 - leur implantation respecte les dispositions des articles A 6 et A 7 du présent règlement ;
 - leur emprise au sol nouvelle ne puisse excéder 35 m² ;
 - leur surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU soit au maximum de 35 m².
- 2.6 - Les bâtiments désignés aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural. A l'exception de la destination « industrie », toutes les destinations sont autorisées.
- 2.7 - Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- 2.8 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif, leur extension ou leur reconstruction, dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone agricole et sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti et notamment afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. .
- 2.9 - La station d'épuration dans le secteur A1.
- 2.10 - La reconstruction et l'extension du poste d'électricité de Thionville dans le secteur A2.
Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- 2.11 - L'aménagement d'un parking pour véhicules automobiles, deux-roues, transports en commun dans le secteur A3, de part et d'autre des voies à proximité de la gare.
- 2.12 - Les éoliennes de petite taille et de faible puissance, c'est-à-dire d'une hauteur inférieure à 12 mètres, d'une puissance inférieure à 36 kW et sous réserve qu'elles ne soient pas classables au titre des ICPE.
- 2.13 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- 2.14 - Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

Rappel. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du code civil.

3.1 - Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.1.4 - Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- a. la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés) ;
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules et des engins agricoles dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

3.2. - Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

3.2.1 - Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

3.2.2 - Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment de la circulation des engins agricoles, des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 - Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière.

4.3 - Assainissement eaux usées domestiques

4.3.1 - Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement (lorsqu'il existe). En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.3.2 - Eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif (lorsqu'elles existent), le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.4 - Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau public (lorsqu'il existe) n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.5 - Eaux pluviales

Rappel. Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée. Ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Ainsi, en l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

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

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public (lorsqu'il existe), des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.6 - Sécurité incendie

4.6.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4.6.2 - L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et les limites des places.

Ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Règle générale

Rappel. Au titre de l'article L.2231-5 du code des transports, les constructions sont interdites à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

6.1 - Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de référence. Toutefois, cet article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.2 - Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles alternatives

6.3 - Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. dès lors que figure au document graphique une prescription de continuité obligatoire ;
- b. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au 6.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- c. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;

- d. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- e. préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis l'espace public ;
- f. prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage asymétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- g. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment, notamment les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire ;
- h. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Rappel. Le respect des prescriptions de continuité est obligatoire.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

7.1 - Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Dans le cas d'une implantation en retrait, ce retrait ne peut être inférieur à 2 mètres.

7.3 - Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

Règles alternatives

7.4 - Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. dès lors que figure aux documents graphiques une prescription de continuité obligatoire, les constructions (bâtiments et/ou clôtures) doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- b. servitude de cour commune établie en application de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme;
- c. servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- d. aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au 7.2 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- e. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- f. prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;

- g. prise en compte particulière du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation en contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- h. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- i. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies et au stationnement ;
- j. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés ».

Rappel. Pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

9.1 - D'une manière générale, il n'est pas fixé de règle particulière.

9.2 - Toutefois, pour les bâtiments d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension, l'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 50 m² à compter de la date d'approbation du PLU.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 15 m mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.3 - La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère.

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

Rappel. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les paysages naturels ou urbains.
- 11.2 - L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée.
- 11.3 - Les projets doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit harmonieusement s'intégrer.
- 11.4 - Pour les constructions nouvelles, qui doivent présenter une simplicité de volume, le gabarit de ce volume doit respecter l'équilibre du paysage.
- 11.5 - Pour les extensions du bâti existant, une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être recherchée.
- 11.6 - Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :
 - a. réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
 - b. garantir la stabilité d'aspect dans le temps.
- 11.7 - Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel.
- 11.8 - Les mouvements de terrain (déblais et remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser.
- 11.9 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme ou concerné par une « prescription de continuité obligatoire », doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt.
- 11.10 - Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme, inscrits aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » ou concernés par une « prescription de continuité » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques et historiques desdits bâtiments et, de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

11.11 - Les constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie, leur architecture en tenant compte des perspectives des composantes et des structures du paysage dans lequel elles se situent et, pour contribuer à la préservation des caractéristiques écologiques, patrimoniales ou paysagères du site dans lequel elles s'insèrent.

11.12 - Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

11.13 - Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte leur localisation, leur dimension et leur volume, leur teinte, leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lesquels ils s'insèrent, leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que, le cas échéant, des stationnements publics situés à proximité.

12.3 - La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration.

Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 - Espaces boisés classés (EBC)

Rappel. Le classement en « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.2 - Espaces libres et plantations

13.2.1 - Il n'est pas fixé de règle particulière. Toutefois, il est rappelé qu'aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer. Cette distance peut néanmoins être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.

13.2.2 - Les haies vives ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines de la limite légale du chemin de fer. Une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre.

13.3 - Eléments de paysage à préserver

Rappel. Les talus de remblais et de déblais ferroviaire sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires. Les règles ci-dessous ne s'y appliquent pas.

13.3.1 - Les espaces et secteurs assortis de prescriptions permettant de les protéger au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques sous la légende « Espaces et secteurs assortis de prescriptions permettant de les préserver » doivent être préservés tel que précisé dans le chapitre « Prescriptions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

13.3.2 - Les éléments identifiés et localisés au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques sous la légende « Identification d'éléments assortis de prescriptions permettant de les protéger » doivent être préservés tel que précisé dans le chapitre « Prescriptions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

13.3.3 - Les trames herbacées des chemins ruraux identifiés et les dépendances d'infrastructures identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques sous les légendes « Garantie de largeur minimale d'un espace identifié comme corridor écologique » et « Dépendances d'infrastructures à préserver » doivent être préservées tel que précisé dans le chapitre « Prescriptions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

13.3.4 - Les cours de fermes identifiées et localisées au titre de l'article L.123-1-5 III, 2° du code de l'urbanisme repérées aux documents graphiques sous la légende « Protection des cours de fermes » doivent être préservées tel que précisé dans le chapitre « Prescriptions communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

- 16.1 - Chaque logement nouveau ou, si besoin est, local à usage professionnel nouveau, doit être équipé d'un branchement au réseau câblé lorsqu'il existe.
- 16.2 - Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

*« Extrait du rapport de présentation »
(sans valeur normative)*

La zone naturelle et forestière correspond aux 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.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.
- 1.2 - Est interdite toute occupation de l'espace ou utilisation du sol contraire à la préservation de la biodiversité, à la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques et notamment dans les espaces repérés aux documents graphiques sous les légendes « réservoirs de biodiversité » et « corridor écologique majeur ».

Rappel. En outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées dans d'autres chapitres du règlement.

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

Sont limitativement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 - Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site. La surface de plancher de chacune des constructions liées à ces objets ne doit pas excéder 12 m².
- 2.2 - Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- 2.3 - Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

Rappel. En outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être soumises à des conditions particulières, édictées par d'autres chapitres du présent règlement.

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

Rappel. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fonds voisin, en application des articles 682 et suivants du code civil.

3.1 - Accès

3.1.1 - Tout terrain doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

3.1.2 - Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la circulation.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voiries doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, son emprise et, dans le traitement de ses abords ainsi que de son revêtement, afin de préserver les milieux traversés et limiter son impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

3.2.3 - Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques sous la légende « corridors écologiques » doivent être maintenus dans leur nature et leur fonction tout en admettant éventuellement une adaptation mesurée de leur tracé pour des raisons rendues nécessaires à l'agriculture.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 - Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière hormis l'obligation d'ensevelir les réseaux.

4.3 - Assainissement eaux usées domestiques

4.3.1 - Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement (lorsqu'il existe). En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique (lorsqu'elles existent), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.3.2 - Eaux usées non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif (lorsqu'elles existent), le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.4 - Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau public (lorsqu'il existe) n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

4.5 - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Ainsi, en l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.6 - Sécurité incendie

4.6.1 - Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

4.6.2 - L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Le terme « limite de référence » désigne les limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et les limites des places.

Ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements piétons et cyclistes ainsi que les voies exclusivement destinées à un seul mode de déplacement.

Règle générale

6.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite de référence ou en retrait de cette dernière à une distance au moins égale à 2 mètres. Toutefois, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction sur le paysage.

Règles alternatives

6.2 - Des prescriptions d'implantations spécifiques peuvent être imposées dans les cas suivants :

- a. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés » ;
- b. préservation des vues et dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- c. prise en compte particulière du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation en contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- d. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- e. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies et au stationnement ;

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

Règles générales

7.1 - Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

7.2 - Dans le cas d'une implantation en retrait, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction.

Règles alternatives

7.4 - Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. servitude de cour commune établie en application de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme;
- b. servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- c. construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- d. prise en compte particulière du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation en contact de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- e. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- f. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies et au stationnement ;
- g. préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés ».

Rappel. Pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres.

10.2 - Des hauteurs différentes de celle maximale fixée par la règle ci-dessus en 10.1 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- a. constructions, travaux et ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- b. réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- c. réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

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

Rappel. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 - Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les paysages naturels ou urbains.

11.2 - L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée.

11.3 - Les projets doivent participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit harmonieusement s'intégrer.

- 11.4 - Pour les constructions nouvelles, qui doivent présenter une simplicité de volume, le gabarit de ce volume doit respecter l'équilibre du paysage.
- 11.5 - Pour les extensions du bâti existant, une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être recherchée.
- 11.6 - Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage et doit être fait selon les critères suivants :
- a. réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
 - b. garantir la stabilité d'aspect dans le temps.
- 11.7 - Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. Une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.
- 11.8 - Les mouvements de terrain (déblais et remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser. Toutefois, des mouvements de terrain plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.
- 11.9 - Les constructions doivent être conçues dans leur implantation, leur volumétrie, leur architecture en tenant compte des perspectives des composantes et des structures du paysage dans lequel elles se situent et, pour contribuer à la préservation des caractéristiques écologiques, patrimoniales ou paysagères du site dans lequel elles s'insèrent.
- 11.10 - Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- 11.11 - Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte leur localisation, leur dimension et leur volume, leur teinte, leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lesquels ils s'insèrent, leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

Article N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Le cas échéant, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que, le cas échéant, des stationnements publics situés à proximité.
- 12.3 - La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.
- 12.4 - Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- 12.5 - Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser leur intégration et limiter leur impact visuel.

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

13.1 - Espaces boisés classés (EBC)

Rappel. Le classement en « Espaces Boisés Classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.2 - Abords des constructions

Le cas échéant, les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- b. de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- c. de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- d. le cas échéant, de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

13.3 - Paysagement des espaces libres

Les aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques sous la légende « Espaces boisés classés surfaciques et linéaires » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Le cas échéant, par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

**Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
aux installations d'intérêt général, aux espaces verts
ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**

N°	Nature	Superficie en m2	Bénéficiaire
1	Construction de la station d'épuration	9 300 m ²	Commune
2	Extension du Poste électrique de Thionville	5 000 m ²	RTE (Réseau de Transport d'Electricité)

Parcelles identifiées au titre des espaces boisés classés

ZD 10:	9 000 m ²
ZD 11:	4 900 m ²
ZD 12:	2 920 m ²
ZD 20:	1 300 m ²
ZD 21:	1 100 m ²
ZD 22:	1 160 m ²
ZD 23:	1 000 m ²
ZD 24:	1 300 m ²
ZD 25:	1 800 m ²
ZD 26:	1 200 m ²
ZD 27:	840 m ²
ZD 28:	1 040 m ²
ZD 31:	3 700 m ²
ZD 32:	6 160 m ²
ZD 37:	550 m ²
ZE 47:	2 460 m ²
ZE 48:	1 880 m ²
ZE 49:	1 610 m ²
ZE 50:	1 630 m ²
ZE 51:	2 640 m ²
ZE 52:	1 340 m ²
ZE 53:	1 840 m ²
ZE 58:	2 070 m ²
ZE 59:	1 840 m ²
ZE 60:	2 360 m ²
ZE 61:	4 680 m ²
ZE 62:	1 720 m ²
ZE 65:	2 050 m ²
ZE 68:	6 480 m ²
ZE 77:	540 m ²
ZE 78:	440 m ²
ZE 79:	640 m ²
ZE 80:	280 m ²
ZE 81:	160 m ²
ZE 82:	140 m ²
ZE 83:	140 m ²
ZE 84:	90 m ²
ZE 87:	2 410 m ²
ZE 88:	1 930 m ²
ZE 91:	11 000 m ²
ZE 92:	1 600 m ²
ZE 99:	30 670 m ²
ZC 5b :	(nord commune)
S 32 :	(village)
S 74 :	(village)

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont identifiés et désignés sur le document graphique au 1/2000° :

- par un cercle bleu = changement de destination autorisée : commerce, artisanat, bureaux et fonction d'entrepôt ;
- par un cercle jaune = changement de destination autorisée : habitation

