

COMMUNE D'ESCHERANGE (57)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Pièce n°8

Dossier Enquête Publique

*Document conforme à la délibération du Conseil Municipal
du 04/07/2025 arrêtant le projet de révision du PLU.*

Le Maire,
Bertrand MATHIEU



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER	10
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB et au secteur UBa.....	22
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	42
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et aux secteurs AC1 et AC2.....	43
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et aux secteurs NF, NJ, NL et NP.....	52
TITRE IV GLOSSAIRE.....	61

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de ESCHERANGE.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

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

■ Les zones AU :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

■ Les zones A :

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

Peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

■ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions ainsi que les équipements publics ou constructions liées aux missions de services publics »

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui 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.

ARTICLE IV : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

ARTICLE V : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

L'article 8-3 du règlement de chaque zone du PLU a pour objet de fixer des règles en matière d'assainissement et de définir les conditions et les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Commune. Il se réfère au règlement d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales et au règlement du service public d'assainissement non-collectif, documents propres au territoire susmentionné.

ARTICLE VI : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE VII : DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE VIII : DÉROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes si lesdites constructions sont desservies par une voie dont l'emprise est supérieure à 3,50m. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement des façades existantes. Les saillies sur le domaine public sont autorisées à condition de permettre des aménagements PMR et préserver les aménagements PMR déjà existants ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE IX : PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

En vertu de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments architecturaux ou patrimoniaux indiqués aux plans par le symbole ★ (type édifice, façade, linteau, calvaire, fontaine...) :

- la démolition, la destruction de tout élément bâti repéré aux plans est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- les travaux exécutés sur ces éléments architecturaux doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par le symbole ☺ (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

ARTICLE X : RECOL COURS D'EAU ET FORET

Aucune construction y compris annexe ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE XI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADES

Hors zones A et N, les clôtures et les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable (DP).

ARTICLE XII : MODALITES DE CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

En vertu de l'arrêté préfectoral n° SGAR-2003-253, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée > 3 000 m² (y compris parkings et voiries) devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE XIII : CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

ARTICLE XIV : MUR DE SOUTENEMENT

Un mur de soutènement est un ouvrage ayant pour objectif d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas. En d'autres termes, le mur de soutènement doit permettre de résister et de contenir les très fortes pressions d'un terrain provenant d'un glissement, d'un tassement de terre ou d'une infiltration d'eau.

Le mur de clôture est un mur qui n'a pas pour objet de corriger les particularités de la configuration naturelle du terrain.

Un mur de soutènement ne doit pas dépasser 4 mètres de haut. La construction d'un mur de soutènement peut se faire seulement si le dénivelé du terrain n'excède pas 10%. Le propriétaire du terrain doit également mettre en place un système de drainage, afin d'éviter que les eaux pluviales ne créent des fissures.

ARTICLE XV : COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU pour une meilleure adaptation du règlement d'urbanisme aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire.

Le règlement du PLU se décompose, depuis la modernisation du contenu du PLU du 30 mars 2016, en 3 grandes thématiques regroupant les anciennes catégories abordées par les 16 articles de l'ancienne réglementation :

- **THEME 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**



1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R151-37 à R151-38

- **THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**



1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

- **THEME 3 : Équipements et réseaux**



1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

Afin de permettre au PLU de prévoir des règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, le décret prévoit de regrouper les 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées désormais en 23 sous-destinations.

Dans le respect de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 31 janvier 2020, le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Vocation de la zone

La zone UA correspond aux noyaux urbains d'Escherange et de Molvange, caractérisé par un bâti plus dense, des implantations majoritairement situées à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. Elle est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du bourg.

Secteurs de zone

La zone UA ne comporte pas de secteur.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UA1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement		X		
Hébergement		X		
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail		X		
Restauration		X		
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques			X	

UA	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte				Sont uniquement autorisées les extensions et transformations des lieux de culte existants à la date d'approbation du PLU.
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs ;
- Parcs d'attractions ;
- Activité de caravanage ;
- Carrières et exploitation du sous-sol ;
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) ;
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées ;
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds ;
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UA2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

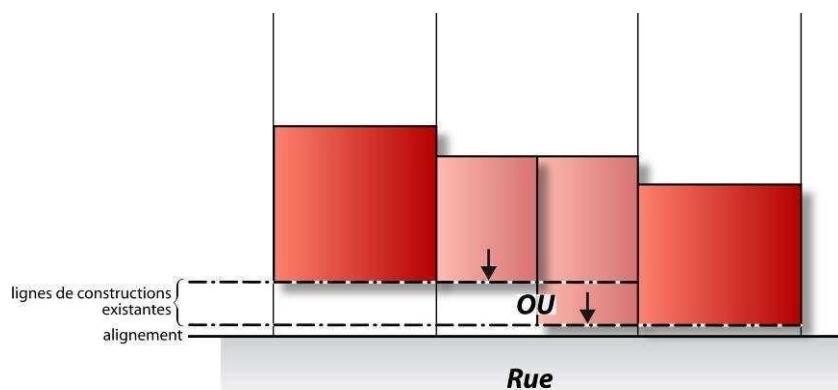
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

Le nu de la façade des constructions principales s'implantera sur l'alignement des façades de l'une ou l'autre des constructions principales voisines. En cas de mitoyenneté, l'alignement s'effectuera sur la façade de la construction mitoyenne.



Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

Garages isolés

Les garages isolés ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Abris de jardin

Les abris de jardin ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes des constructions principales à usage d'habitation ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Prescriptions générales

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais agraver la situation initiale.

Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

Les constructions principales s'implanteront sur au moins une limite séparative latérale ; la nouvelle construction, lorsqu'une unité foncière voisine supporte une construction déjà implantée en limite, devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 1.50 mètre comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite séparative.

Prescriptions générales

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UA3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

UA3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale est fixée à :

- 12 mètres au faîte ;
- 9 mètres au sommet de l'acrotère.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale.

Prescriptions générales

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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

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

ARTICLE UA4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales et installations

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des piscines ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes (hors abris de jardin) ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

UA4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

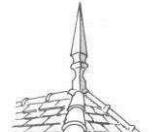
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

UA4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions principales présenteront, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans symétriques avec des pentes comprises entre 25 et 45°.

Sont interdits sur les constructions principales, les toits double bâtière, les toits bombés, les toits mono-pans, les toits en pavillon, les toits à l'impériale ou à la Mansart, les toits en shed (cf glossaire).

La mise en place d'épis de faîlage est également interdite.



Épi de faîlage

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les constructions de type rondins seront interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Rappel : une palette de coloris établie par la Communauté de Communes est disponible en mairie.

Balcons

Sur la façade principale (cf. glossaire) sont interdits :

- les balcons en saillies ;
- la création de loggias, terrasses.

Ouvertures (cf glossaire)

Sur la façade principale sont interdites, dans toute la zone, les fenêtres d'angle, les fenêtres balcon, les fenêtres ogive et les fenêtres plein cintre.

Sur la façade principale, sont également interdites les fenêtres et impostes anse de panier, les fenêtres arc surbaissé.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques...) des constructions sont interdits.

Les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.

Les enseignes seront implantées sur les façades des bâtiments. Leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du volume du bâtiment support. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairement ne devront pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UA4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,50 mètre.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE UA5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée dont 20% au moins en espace vert et le reste en matériaux drainants.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 300m².

ARTICLE UA6 | STATIONNEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles depuis le domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 20 m² d'emprise au sol ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

La moitié au moins des places de stationnement requises doit rester accessible depuis la voie directement ou en respectant les dispositions suivantes :

- Les places devant être accessibles depuis la voie ne doivent pas s'inscrire sur les accès aux garages.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

UA7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction ;
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques ;
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UA8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

UA8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

A l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau d'assainissement.

En dehors du périmètre de captage, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...). Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétenzione à la parcelle).

UA8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

ARTICLE UA9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET AU SECTEUR UBA

Vocation de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes de la trame urbaine, moins dense que le centre-ancien. Elle accueille principalement de l'habitat souvent sous forme pavillonnaire.

Secteurs de zone

La zone UB comporte un secteur UBA (secteur d'extensions récentes avec règle d'alignement).

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UB	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement	X			
Hébergement	X			
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros		X		
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels	X			
Autres hébergements touristiques		X		

UB	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie			X	
Entrepôt			X	
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition			X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne			X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs ;
- Parcs d'attractions ;
- Activité de caravanage ;
- Carrières et exploitation du sous-sol ;
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) ;
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées ;
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds ;
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UB2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

Les façades des constructions principales devront être implantées dans une bande comprise entre 5 mètres et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.

Dans le cas des constructions à l'angle de 2 rues, la disposition 1 ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principal à la construction. Les autres façades devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Abris de jardin

Les abris de jardin ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum du domaine public.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) ne pourront être implantées en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Elles s'implanteront en recul de 5 mètres minimum du domaine public.

Prescriptions générales

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée. En cas de recul, les constructions principales respecteront un recul minimal de 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 1.50 mètre comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

UB3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

UB3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale est fixée à

- 12 mètres au faîte,
- 7 mètres au sommet de l'acrotère sauf pour les immeubles collectifs pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale sauf pour les garages isolés de la construction principale pour lesquels la hauteur totale est fixée à 4.50 mètres.

Prescriptions générales

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales et installations

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum :

- 80% de l'unité foncière si cette dernière présente une surface inférieure ou égale à 300m² ;
- 60% de l'unité foncière si cette dernière présente une surface supérieure ou égale à 300m².

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des piscines ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes (hors abris de jardin) ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

UB4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

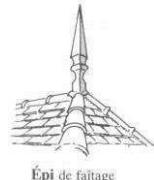
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

UB4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions principales présenteront, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans symétriques avec des pentes comprises entre 25 et 45°.

Sont interdits sur les constructions principales, les toits double bâtière, les toits bombés, les toits mono-pans, les toits en pavillon, les toits à l'impériale ou à la Mansart, les toits en shed (cf glossaire).

La mise en place d'épis de faîte est également interdite.



Épi de faîte

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les constructions de type rondins seront interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Rappel : une palette de coloris établie par la Communauté de Communes est disponible en mairie.

Balcons

Sur la façade principale (cf. glossaire) sont interdits :

- les balcons en saillies ;
- la création de loggias, terrasses.

Cette disposition ne s'applique pas pour les immeubles collectifs.

Ouvertures (cf glossaire)

Sur la façade principale sont interdites, dans toute la zone, les fenêtres d'angle, les fenêtres balcon, les fenêtres ogive, les fenêtres plein cintre, les fenêtres et impostes anse de panier et les fenêtres arc surbaissé.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques...) des constructions sont interdits.

Les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.

Les enseignes seront implantées sur les façades des bâtiments. Leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du volume du bâtiment support. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairement devront ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,50 mètre.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE UB5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toutes les surfaces hors constructions y compris piscine et assimilés type bains à remous, spas doivent être traitées en matériaux perméables.

ARTICLE UB6 | STATIONNEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles depuis le domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 20 m² d'emprise au sol ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

La moitié au moins des places de stationnement requises doit rester accessible depuis la voie directement ou en respectant les dispositions suivantes :

- Les places devant être accessibles depuis la voie ne doivent pas s'inscrire sur les accès aux garages. Cette disposition ne s'applique pas pour les immeubles collectifs.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

UB7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisément des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UB8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

UB8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière

d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

■ **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

A l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau d'assainissement.

En dehors du périmètre de captage, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...). Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétenzione à la parcelle).

UB8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

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

ARTICLE UB9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Vocation de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs de développement urbain envisagés. Elle accueillera principalement de l'habitat.

Secteurs de zone

La zone 1AU ne comporte pas de secteurs.

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AU	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement	X			
Hébergement	X			
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros		X		
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Hôtels	X			
Autres hébergements touristiques		X		

1AU	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieux de culte		X		
Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et visées dans le tableau ci-dessus sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au PLU.

Travaux, installations et aménagements interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs ;
- Parcs d'attractions ;
- Activité de caravanage ;
- Carrières et exploitation du sous-sol ;
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) ;
- Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol autorisées ;
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Les occupations du sol autorisées ne doivent pas :

- entraîner pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds ;
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales et installations

Les façades des constructions principales devront être implantées dans une bande comprise entre 5 mètres et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.

Dans le cas des constructions à l'angle de 2 rues, la disposition 1 ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Les autres façades devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Abris de jardin

Les abris de jardin ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum du domaine public.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) ne pourront être implantées en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront en recul de 5 mètres minimum du domaine public.

Prescriptions générales

Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature de leurs besoins.

1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives latérales de l'unité foncière est autorisée. En cas de recul, les constructions principales respecteront un recul minimal de 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 1.50 mètre comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

1AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

1AU3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale est fixée à :

- 12 mètres au faîte ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère sauf pour les immeubles collectifs pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale sauf pour les garages isolés de la construction principale pour lesquels la hauteur totale est fixée à 4.50 mètres.

Prescriptions générales

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales et installations

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum :

- 80% de l'unité foncière si cette dernière présente une surface inférieure à 300m² ;
- 60% de l'unité foncière si cette dernière présente une surface supérieure ou égale à 300m².

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des piscines ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes (hors abris de jardin) ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

1AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

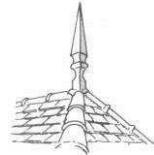
Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

1AU4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions principales présenteront, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans symétriques avec des pentes comprises entre 25 et 45°.

Sont interdits sur les constructions principales, les toits double bâtière, les toits bombés, les toits mono-pans, les toits en pavillon, les toits à l'impériale ou à la Mansart, les toits en shed (cf glossaire).

La mise en place d'épis de faîtage est également interdite.



Épi de faîtage

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les constructions de type rondins seront interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Rappel : une palette de coloris établie par la Communauté de Communes est disponible en mairie.

Balcons

Sur la façade principale (cf. glossaire) sont interdits :

- les balcons en saillies
- la création de loggias, terrasses.

Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs.

Ouvertures (cf glossaire)

Sur la façade principale sont interdites, dans toute la zone, les fenêtres d'angle, les fenêtres balcon, les fenêtres ogive, les fenêtres plein cintre, les fenêtres et impostes anse de panier et les fenêtres arc surbaissé.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc - des constructions sont interdits.

Les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.

Les enseignes seront implantées sur les façades des bâtiments. Leur hauteur ne pourra dépasser la hauteur du volume du bâtiment support. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairement devront ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,50 mètre.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toutes les surfaces hors constructions y compris piscine et assimilés type bains à remous, spas doivent être traitées en matériaux perméables.

ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles depuis le domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 20 m² d'emprise au sol ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

La moitié au moins des places de stationnement requises doit rester accessible depuis la voie directement ou en respectant les dispositions suivantes :

- Les places devant être accessibles depuis la voie ne doivent pas s'inscrire sur les accès aux garages. Cette disposition ne s'applique pas pour les immeubles collectifs.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol est autorisé à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants, à la charge de l'aménageur ou du porteur de projet :

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

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres. Par contre, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

L'emprise minimum de l'accès est portée à 5 mètres lorsqu'il permet l'accès à deux logements ou plus.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

1AU7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

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

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

1AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

A l'intérieur du périmètre de protection du captage d'eau potable, les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau d'assainissement.

En dehors du périmètre de captage, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...). Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (réception à la parcelle).

1AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

ARTICLE 1AU9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

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

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

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AUX SECTEURS AC1 ET AC2

Vocation de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Secteurs de zone

La zone A comporte deux secteurs :

- AC1 : secteur agricole constructible avec règles de hauteur particulière (12 mètres en hauteur maximale) ;
- AC2 : secteur agricole constructible avec règles de hauteur particulière (8 mètres en hauteur maximale).

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE A1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

A	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement en secteurs AC1 et AC2	
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement			Sont autorisées uniquement en secteurs AC1 et AC2 : Les constructions et leurs annexes (y compris piscine), à condition qu'elles soient situées dans un rayon de moins de 100 mètres des constructions d'exploitation, qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux constructions abritant les activités admises dans la zone, à raison de deux logements au maximum par exploitation agricole. Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la	

A	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
				limite de 30% de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU et leurs annexes à condition d'être liées à la construction principale.
Hébergement			X	
Commerce et activités de services				
Artisanat et commerce de détail				Autorisés en secteurs AC1 et AC2 uniquement dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.
Restauration				Autorisée en secteurs AC1 et AC2 uniquement dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.
Commerce de gros			X	
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
Hôtels			X	
Autres hébergements touristiques				Autorisés en secteurs AC1 et AC2 uniquement dans le cadre de la diversification de l'activité agricole
Cinéma			X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques				Autorisés à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
Salles d'art et de spectacles			X	
Équipements sportifs				Autorisés en AC2 uniquement à condition d'être nécessaires aux établissements équestres existants à la date d'opposabilité du PLU.
Lieux de culte			X	
Autres équipements recevant du public			X	

A	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

Travaux, installations et aménagements interdits :

Tous les usages et affectations du sol non mentionnés dans le tableau ci-dessus sont interdits à l'exception de :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
 - o une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
 - o des fouilles archéologiques ;
 - o des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - o la protection des risques et nuisances ;
 - o la sécurisation d'un site.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements ainsi que les aires de stationnement.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les installations liées aux énergies renouvelables.

ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum du domaine public.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais agraver la situation initiale.

Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE A3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales à usage d'habitation

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

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 1.50 mètre comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE A3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

ARTICLE A3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales à usage d'habitation et logements de gardiennage

Secteur AC1

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

Secteur AC2

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres.

Constructions à usage agricole

Secteur AC1

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.
Cette règle ne concerne pas les silos.

Secteur AC2

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 mètres.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale sauf pour les garages isolés de la construction principale pour lesquels la hauteur totale est fixée à 4.50 mètres.

Prescriptions générales

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A4-1 | EMPRISE AU SOL

Constructions principales à usage d'habitation et logements de gardiennage

Pas de prescriptions.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des piscines ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes (hors abris de jardin) ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

ARTICLE A4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants.

A4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales, annexes des constructions principales à usage d'habitation et constructions agricoles

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre et mat.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescriptions.

ARTICLE A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Les constructions à vocation agricole devront bénéficier un accompagnement paysager telle qu'une haie en pied de façade.

ARTICLE A6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE A7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pas de prescriptions.

ARTICLE A7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Pas de prescriptions.

ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE A8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

■ **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétenzione à la parcelle).

ARTICLE A8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescriptions.

ARTICLE A9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS NF, NJ, NL ET NP

Vocation de la zone

La zone N correspond à l'espace naturel.

Secteurs de zone

La zone N comporte quatre secteurs :

- Nf : secteur de forêt ;
- Nj : secteur de jardin ;
- NL : secteur d'équipements publics à vocation de loisirs ;
- Np : secteurs patrimoniaux (ouvrages de la ligne Maginot).

Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE N1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

N	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation				
	Logement			En secteur Nj : Seuls sont autorisés les abris de jardin, les garages isolés et les piscines liés à une construction principale et à condition d'être implantés sur la même unité foncière que ladite construction. En secteur Nf : Seuls sont autorisés les cabanons de chasse existants à la date d'opposabilité du PLU.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services				
	Artisanat et commerce de détail		X	

N	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Limitée
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			Uniquement en secteur NL.
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Travaux, installations et aménagements interdits :

Tous les usages et affectations du sol non mentionnés dans le tableau ci-dessus sont interdits à l'exception de :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
 - o une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
 - o des fouilles archéologiques ;
 - o des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - o la protection des risques et nuisances ;
 - o la sécurisation d'un site.
- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements ainsi que les aires de stationnement.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs d'aménagement des berges des cours d'eau.
- Les dispositifs de prévention de risques.
- Les installations liées aux énergies renouvelables.

ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tous secteurs

Constructions principales à usage d'habitation

Les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum du domaine public.

Le long des RD, les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 10 mètres minimum du domaine public.

Secteur Nj :

Abris de jardin

En secteur NJ, les abris de jardin ne pourront être implantées en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum du domaine public.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

En secteur NJ, les annexes (y compris garages isolés) ne pourront être implantés en saillie par rapport à la façade principale (sur rue) du volume d'habitation.

Ils s'implanteront en recul de 5 mètres minimum du domaine public.

Tous secteurs

Prescriptions générales

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.

Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE N3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tous secteurs sauf Nj

Constructions principales à usage d'habitation

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

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Secteur Nj :

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0.5 mètre minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 1.50 mètre comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Tous secteurs

Prescriptions générales

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

ARTICLE N3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescriptions.

ARTICLE N3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tous secteurs sauf Nj

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres.

Secteur Nj

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres en hauteur totale sauf pour les garages isolés de la construction principale pour lesquels la hauteur totale est fixée à 4.50 mètres.

Secteur Nf

Cabanons de chasse :

La hauteur des cabanons de chasse ne devra pas excéder 4,50 mètres en hauteur totale.

Tous secteurs

Prescriptions générales

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N4-1 | EMPRISE AU SOL

Secteur NJ

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des piscines ne devra pas dépasser 35 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 25 m² par unité foncière, existant compris.

Secteur NF

Cabanons de chasse

L'emprise au sol totale des cabanons de chasse ne devra pas dépasser 35 m², existant compris.

ARTICLE N4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants.

A4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales, annexes des constructions principales à usage d'habitation et constructions agricoles

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre et mat.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescription.

ARTICLE N5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

ARTICLE N6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE N7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pas de prescriptions.

ARTICLE N7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Pas de prescriptions.

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ARTICLE N8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Les branchements ou aménagement sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

■ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

■ Eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

ARTICLE N8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescriptions.

ARTICLE N9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescriptions.

TITRE IV | GLOSSAIRE

Abri de jardin :

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

Accès :

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

Affouillement :

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

Alignement :

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

Annexe :

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

Appentis :

Construction accolée à un bâtiment et n'ayant qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Attique :

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

Auvent :

Toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Baie :

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

Bardage :

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

Bâtiment :

Construction couverte et close.

Claire-voie :

Clôture, portail ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés symétriquement et laissant le jour pénétrer entre eux.

Coefficient de biotope :

Proportion entre les surfaces favorables à la nature sur une parcelle et la surface totale de cette parcelle.

Construction :

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

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

Construction principale :

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

Destination des bâtiments :

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

Édicule :

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

Égout de toiture :

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

Emprise au sol :

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

Epi de faîte :

Ornement en métal ou en céramique, formé de plusieurs éléments embrochés sur une tige, placé au sommet d'un toit, aux extrémités d'un faîte

Equipement public :

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

Exhaussement :

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

Extension :

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

Façade :

Ensemble des parois extérieures d'un bâtiment hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale :

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faîte :

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

Fenêtre anse de panier :

Fenêtre caractérisée par un arc de cercle élevé mais aplati sur le dessus.

Fenêtre balcon :

Fenêtre créant un balcon dans toiture lorsque ses deux vantaux sont ouverts.

Fenêtre d'angle :

Ouverture vitrée installée à la jonction de deux murs formant un angle.

Fenêtre en arc surbaissé :

Fenêtre caractérisée par un arc de cercle peu élevé et de forme ovale.

Fenêtre ogive :

Ouverture vitrée qui possède une forme cintrée avec une figure caractérisée par deux arcs de cercle qui se croisent.

Fenêtre plein cintre :

Ouverture vitrée qui se distingue par son cintrage en demi-cercle parfait, tandis que l'arc surbaissé présente une courbure plus légère.

Flamande :

Puits de lumière ouvert à travers la toiture pour éclairer les pièces sombres, la maison lorraine traditionnelle mitoyenne ne disposant pas d'ouverture dans les pignons permettant d'éclairer les pièces centrales souvent aveugles.

Gabarit :

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

Hauteur :

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

Limites séparatives :

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

Loggia :

Renforcement en retrait de façade, souvent couvert, qui communique avec le logement par une porte fenêtre.

Marge de recul :

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

Marquise :

Auvent permettant de protéger une porte ou une fenêtre de la pluie, du vent ou du soleil, tout en décorant la façade de la maison.

Mixité fonctionnelle :

Désigne la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

Mixité sociale :

Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

Nu de la façade :

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

Ordre continu - discontinu :

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

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

Parcelle dite en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

Polygone d'implantation :

Emprise spatiale sur laquelle s'implante la construction et point d'ancrage de la construction au droit du terrain naturel.

Saillie :

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne...).

Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :

Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

Tiny house :

Micro-maison pouvant être sur roues ou sur fondations. L'esprit est la réduction de l'espace de vie au strict nécessaire, avec une superficie moyenne de 15 m². Réglementairement, une tiny house est assimilable à une habitation, elle est donc soumise aux mêmes règles qu'une maison classique.

Toit bombé :

Toiture arrondie pouvant prendre la forme d'une voûte, d'un dôme ou d'une coupole.

Toit en double bâtière :

Toit formé de deux bâtières transversales l'une par rapport à l'autre sur un plan carré ou sensiblement carré. Le toit en double-bâtière est donc compris entre quatre pignons contigus qu'il ne recouvre pas. Ne pas appeler toit en double-bâtière la toiture de deux corps de bâtiments transversaux et couverts d'un toit à deux versants.

Toit en pavillon :

Toit à quatre versants non galbés couvrant un corps de bâtiment carré ou sensiblement carré. Ses quatre versants forment à leur sommet une pointe ou un faîte très court.

Toit en shed :

Toiture en dents de scie d'atelier industriel, formée d'une succession de toits à deux versants de pente différente.

Toit à l'impériale :

Toit de plan centré à versant continu ou à pans, galbé en doucine ou en talon renversé.

Toit mansardé :

Toit à quatre pans, dont l'inclinaison de la partie supérieure est à faible pente et celle de la partie inférieure est à forte pente.

Toit mono-pan

Type de toiture constitué d'une seule surface inclinée, s'étendant d'un bord supérieur à un bord inférieur.

Unité foncière :

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

Usoir :

Espace entre la chaussée et le bâti où les maisons sont jointives. Cet espace est libre d'usage privé, mais ouvert sur la voie et généralement de propriété publique.

Voie publique :

Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. A ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.