



COMMUNE DE REMILLY (57)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Dossier Arrêt

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal du 30/06/2025 arrêtant le projet de révision du PLU.

Le Maire :



A handwritten signature in black ink, which appears to be "Gaston Goosse".



URBANISME · PAYSAGE

Place des Tricoteries
Entrée 2
2^{ème} étage
54 230 CHALIGNY
03.83.50.53.87
www.esterr.fr

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.....	22
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	32
CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	38
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	45
CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUEP	55
CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX	61
CHAPITRE VIII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	69
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	74
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	75
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	84
TITRE IV GLOSSAIRE.....	94

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 REMILLY.

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 démolî, 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 stipule l'article L. 123-1 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.123-10-1 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 les dites 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 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE XII : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES ET AUX TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADES

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

ARTICLE XIII : PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE XIV : 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 XV : 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 XVI : 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 XVII : 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-bâtis 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 21 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
Commerces 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 au noyau urbain historiques du bourg, caractérisés par un bâti ancien 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 particulières. 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	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				Sont autorisées uniquement les constructions, les extensions les transformations ainsi que les annexes techniques liées et nécessaires à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être implantées sur la même unité foncière que l'exploitation agricole préexistante.
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		

UA	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Hôtels		X		
Autres hébergements touristiques		X		Limité aux seuls gîtes
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				Limité aux seules constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 75m ² .
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

1. La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer en tous points dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Des décrochements de façade sont cependant autorisés sur une largeur maximum de 2 mètres.

2. Dans le cas de constructions se situant à l'angle de 2 rues, cette règle ne s'applique qu'à la façade qui comporte l'accès principale à la construction. Pour les autres façades sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique, elles pourront s'implanter dans le prolongement des façades existantes ou respecter un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.

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

Garages isolés

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

Prescriptions générales

1. 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.
2. 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 doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre,

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée en privilégiant l'implantation sur un pignon en attente. Le retrait par rapport à l'autre devra être au moins de 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.

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 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.

Prescriptions générales

1. 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.
2. 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

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne sera pas supérieure à 9 mètres.
2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Constructions à usage agricole ou commercial

La hauteur maximale de la construction projetée ne sera pas supérieure à 9 mètres.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
2. 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.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent 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

Pas de prescription.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 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

Constructions principales

1. Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux de couleur et d'aspect de la terre cuite traditionnelle de rouge à brun. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres, pergolas et couvertures de piscine.
2. Toutefois, les équipements permettant la valorisation de l'énergie solaire (sous forme thermique ou photovoltaïque) sont autorisés en toiture. Ces équipements doivent respecter et s'intégrer à la pente du toit existant.
3. La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 25 ° et 45°.
4. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Cette disposition ne concerne pas les vérandas, ni les auvents.
5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.
6. En façade sur rue, les toits des constructions principales devront être à deux pans, de type maison lorraine et être dans l'orientation de la rue sauf situation préexistante.
7. En façade sur rue, le faîtage des toits des annexes devra être dans l'orientation de la rue, les toits pouvant être à un ou deux pans sauf situation préexistante.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

1. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
2. 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

1. Le ton général des maçonneries des façades du village est donné par le coloris des enduits présenté dans le nuancier consultable en mairie.
2. Le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdites pour les murs et façades ; Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les constructions voisines.
3. Les paraboles ne devront pas être installées sur un élément¹ donnant sur la rue de desserte ;
4. En façade principale sur rue, les auvents sont seuls autorisés pour la protection de l'entrée ; ils ne devront pas dépasser de la façade de plus de 1,20 mètres et uniquement si la voie de desserte de la construction dispose d'un trottoir.;
5. En façade sur rue, les encadrements des ouvertures devront être préservés ; pour les nouvelles constructions d'habitation, ils devront être recréés en façade sur rue (matériaux véritables ou imitation) ; les éléments en pierre naturelle devront être maintenus en l'état.
6. En façade sur rue, la proportion verticale des ouvertures devra être conservée ou respectée (fenêtre plus haute que large) si existantes avant travaux; les portes de garage ne sont pas soumises à cette disposition ;
7. Les ouvertures correspondant au grenier seront préservées lorsque les constructions en étaient pourvues avant travaux ou démolition ;
8. Les volets battants devront être conservés lorsqu'ils existaient préalablement aux travaux ; pour les constructions d'habitation nouvelles,
9. Les volets battants devront être installés si au moins une des constructions directement voisines en sont pourvues ;
10. En façade sur rue, les caissons des volets roulants ne pourront pas posés en saillie par rapport à la façade.
11. En façade sur rue, les façades des constructions principales et des annexes devront être d'aspect crépi ou enduit ou en pierres naturelles apparentes ;
12. Les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc - des constructions sont interdits).
2. Les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.
3. Les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture 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 seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
3. 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 totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

La hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 1,00 m de haut, et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non d'une haie d'essence locale.

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 mètres.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables sauf accès garage et terrasse.

ARTICLE UA6 | 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.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Sous-destination	Prescription	
Habitation		
Logement	Maison individuelle	1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de plancher
	Logements en immeuble collectif	1 emplacement pour 60 m ² de surface de plancher et 1 emplacement par tranche de 200 m ² de surface de plancher pour les visiteurs.
	Il n'est pas exigé de nombre minimum de places de stationnement pour les logements aidés.	
Commerce et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	- hébergement hôtelier et maisons d'hôtes	1 emplacement par chambre
	restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
	commerce supérieur 100m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
	- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
	- bureaux	1 emplacement pour 30m ²
	- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
	- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
	- établissement de petite enfance (crèche, MAM,...)	1 emplacement pour 4 lits
	- artisanat	1 emplacement pour 100m ²
	- profession libérale	2 emplacements par cabinet

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera déterminée selon la nature des constructions et installations, de leur situation et de leur capacité d'accueil.

Des dérogations pourront être accordées selon l'activité et la proximité des stationnements publics disponibles.

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 porté 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.

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 (réception à la parcelle).

UA8-3 | 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 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

Vocation de la zone

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

Secteurs de zone

La zone UB 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 particulières. 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	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			Sont autorisées uniquement les seules extensions et aménagements des exploitations forestière existantes à la date d'opposabilité du PLU.
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		

UB	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	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	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			Limité aux seules constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 100m ² .
	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 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 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

1. Les façades des constructions principales devront être implantés dans une bande comprise entre 5 mètres et 20 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.
3. Pour les bâtiments existants ne respectant pas la disposition 1 : les extensions pourront par dérogation s'implanter en prolongation des façades existantes.
4. 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 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.

Prescriptions générales

1. 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.
2. 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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Les constructions à vocation d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0,5 mètre minimum des limites séparatives.

Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
2. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.
3. Les annexes des constructions principales à usage d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Prescriptions générales

1. 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.
2. 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 prescription

UB3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.

Les décrochements de volume type tour ne pourront avoir une hauteur supérieure à la ligne de faitage du volume principal de la construction.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
2. 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.
3. 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

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 35% de la surface du terrain considéré.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 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

Constructions principales

Pas de prescriptions.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

1. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
2. 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

1. Les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits.
2. Les façades présenteront au maximum 2 couleurs.
3. Les motifs en façade sont interdits à l'exception des bandes de couleur et des modénatures.

Dans le cas de bande couleur, celles-ci seront autorisées à hauteur de 25% de surface par façade.

4. Les façades en bois naturel sont autorisées.
5. Sont interdits les volets roulants à caisson extérieur posés en saillie sur la façade.
6. Les adjonctions faisant référence à une architecture extrarégionale ou une période historique sont interdites.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

1. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc - des constructions sont interdits).
2. Les enseignes doivent être intégrées la construction qui les supporte.
3. Les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture 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 seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
3. 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 et séparatives sur RD

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

La hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,50 m de haut, et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non d'une haie d'essence locale.

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 mètres.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables sauf accès garage et terrasse.

ARTICLE UB6 | 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.

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement devra bénéficier d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Sous-destination	Prescription	
Habitation		
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - maison individuelle - Logements en immeuble collectif 	<ul style="list-style-type: none"> 3 emplacements dont 1 directement accessible hors entrée de garage 1 emplacements pour 40 m² de surface de plancher et 0.25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - hôtel - résidence avec services restaurant commerce supérieur 100m² de surface de vente - salles de cinéma, réunions, spectacles <ul style="list-style-type: none"> - bureaux - maison de retraite - artisanat 	<ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par chambre 1 emplacement par logement 1 emplacement pour 15 m² de salle 1 emplacement pour 50 m² 1 emplacement pour 10 places 1 emplacement pour 30m² 1 emplacement pour 10 lits 1 emplacement pour 50m²

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera déterminée selon la nature des constructions et installations, de leur situation et de leur capacité d'accueil.

Des dérogations pourront être accordées selon l'activité et la proximité des stationnements publics disponibles.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB7-1 | CONDITIONS D'ACCES

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 porté 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.

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 (réception à la parcelle).

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

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

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 UE

Vocation de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics.

Secteurs de zone

La zone UE 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 particulières. 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 UE1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements de surveillance et gardiennage
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		
Cinéma	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics				

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
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
- 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,
- agraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE UE3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescriptions.

UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescriptions.

UE3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**UE4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions.

UE4-2 | 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.

UE4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

UE4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

UE4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE6 | STATIONNEMENT

Des 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 UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE7-1 | 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 porté 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.

UE7-2 | 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 ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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 UE8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE8-1 | 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.

UE8-2 | 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).

UE8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE9 | 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 IV – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Vocation de la zone

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques et commerciales.

Secteurs de zone

La zone UX 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 particulières. 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 UX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole			X	
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage et les logements destinés au personnel à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité et d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m ² .
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		

UX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	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 :

- générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,

- agraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à circulation publique. doit respecter un recul de 10 m au minimum de limite d'emprise de la voie.

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 de l'alignement des voies et emprises publiques.

UX3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction contiguë 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.

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 de l'alignement des voies et emprises publiques.

UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

UX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12.00 mètres.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
2. 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.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UX4-2 | 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.

UX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

UX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ou installations type algeco ne pourront être laissés à l'état brut.

Les teintes extrêmement vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante (inf 50%).

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc...).

Enseignes et publicité

3. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc - des constructions sont interdits).
4. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

Prescriptions générales

1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
2. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
3. 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.

UX4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures devront être opaques pour dissimuler à la vue les zones de stockage. Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE UX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts.
2. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE UX6 | 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 UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UX7-1 | 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.
- 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.

UX7-2 | 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 nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

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 UX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UX8-1 | 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.

UX8-2 | 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 (réception à la parcelle).

UX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UX9 | 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 V - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Vocation de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs à urbaniser à court terme majoritairement destinés à accueillir 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 particulières. 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

UB	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			Sont autorisées uniquement les seules extensions et aménagements des exploitations forestière existantes à la date d'opposabilité du PLU.
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	Autorisé	Interdit	Limité
	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			Limité aux seules constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 100m ² .
	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 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

5. Les façades des constructions principales devront être implantés dans une bande comprise entre 5 mètres et 20 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.
6. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant des constructions voisines les plus proches.
7. Pour les bâtiments existants ne respectant pas la disposition 1 : les extensions pourront par dérogation s'implanter en prolongation des façades existantes.
8. 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 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.

Prescriptions générales

3. 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.
4. 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.

1AU-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions principales et installations

4. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
5. 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.
6. Les constructions à vocation d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0,5 mètre minimum des limites séparatives.

Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

4. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 mètres de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.
5. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.
6. Les annexes des constructions principales à usage d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Prescriptions générales

3. 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.
4. 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 prescription

1AU3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales et installations

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.

Les décrochements de volume type tour ne pourront avoir une hauteur supérieure à la ligne de faitage du volume principal de la construction.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
4. 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.
5. 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

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 35% de la surface du terrain considéré.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 35 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

Constructions principales

Pas de prescriptions.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

3. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
4. 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

7. Les vérandas et balcons situés en façade principale sur rue sont interdits.
8. Les façades présenteront au maximum 2 couleurs.
9. Les motifs en façade sont interdits à l'exception des bandes de couleur et des modénatures.

Dans le cas de bande couleur, celles-ci seront autorisées à hauteur de 25% de surface par façade.

10. Les façades en bois naturel sont autorisées.
11. Sont interdits les volets roulants à caisson extérieur posés en saillie sur la façade.
12. Les adjonctions faisant référence à une architecture extrarégionale ou une période historique sont interdites.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Enseignes et publicité

4. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc - des constructions sont interdits).
5. Les enseignes doivent être intégrées la construction qui les supporte.
6. Les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture 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 seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

Prescriptions générales

4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
5. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
6. 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 et séparatives sur RD

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

La hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,50 m de haut, et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non d'une haie d'essence locale.

Clôtures en limite séparative

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 mètres.

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

3. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
4. Les espaces extérieurs hors construction devront être perméables sauf accès garage et terrasse.

ARTICLE 1AU6 | 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.

Dans le cas d'immeubles collectifs, chaque place de stationnement devra bénéficier d'un accès direct sur le domaine public.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après :

Sous-destination		Prescription	
Habitation			
Logement		<ul style="list-style-type: none"> - maison individuelle - Logements en immeuble collectif 	3 emplacements dont 1 directement accessible hors entrée de garage 1 emplacements pour 40 m ² de surface de plancher et 0.25 emplacement par tranche entamée supplémentaire de 10 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		<ul style="list-style-type: none"> - hôtel - résidence avec services restaurant commerce supérieur 100m² de surface de vente - salles de cinéma, réunions, spectacles <ul style="list-style-type: none"> - bureaux - maison de retraite - artisanat 	1 emplacement par chambre 1 emplacement par logement 1 emplacement pour 15 m ² de salle 1 emplacement pour 50 m ² 1 emplacement pour 10 places 1 emplacement pour 30m ² 1 emplacement pour 10 lits 1 emplacement pour 50m ²

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera déterminée selon la nature des constructions et installations, de leur situation et de leur capacité d'accueil.

Des dérogations pourront être accordées selon l'activité et la proximité des stationnements publics disponibles.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU7-1 | CONDITIONS D'ACCES

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 porté 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 aisément 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.

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).

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

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

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.

CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUEP

Vocation de la zone

La zone 1AUEP correspond aux secteurs à urbaniser à court terme destinés à accueillir des équipements publics.

Secteurs de zone

La zone 1AUEP 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 particulières. 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 1AUEP1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements de surveillance et gardiennage
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		
Cinéma	X			

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
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
- 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,
- agraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AUEP2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 1AUEP3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AUEP3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescriptions.

1AUEP3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescriptions.

1AUEP3-3 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUEP4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1AUEP4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions.

1AUEP4-2 | 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.

1AUEP4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUEP4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUEP4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUEP5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUEP6 | STATIONNEMENT

Des 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 1AUEP7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUEP7-1 | 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 porté 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.

1AUEP7-2 | 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 ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

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 1AUEP8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUEP8-1 | 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.

1AUEP8-2 | 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).

1AUEP8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUEP9 | 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 VII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

Vocation de la zone

La zone 1AUX correspond aux secteurs à urbaniser à court terme majoritairement destinés à accueillir des activités économiques.

Secteurs de zone

La zone 1AUX 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 particulières. 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 1AUX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
Habitation				
Logement				Seuls sont autorisés les logements strictement nécessaires au gardiennage et les logements destinés au personnel à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité et d'avoir une surface de plancher inférieure à 100m ² .
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			

1AUX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
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	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 :

- générer un trafic non adapté au dimensionnement de la voirie de la zone d'activité.
- aggraver les dangers et nuisances éventuels.

ARTICLE 1AUX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE1AUX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUX3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la rue principale où se trouve l'accès : les constructions principales devront s'implanter en retrait de 15 m minimum comptés à partir de la limite avec le domaine public.

Par rapport aux autres voies, chemins piétons, accès techniques et espaces verts publics, les constructions principales devront être implantées avec un retrait avec de 5 m minimum compté à partir de la limite avec le 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.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

1AUX3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales devront s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel. Cette distance ne pourra être inférieure à 5 m.

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 de l'alignement des voies et emprises publiques.

1AUX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

1AUX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres.

Prescriptions générales

- 1- La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
- 2- 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.
- 3- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUX4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'imperméabilisation maximale du sol ne pourra pas dépasser 80%.

1AUX4-2 | 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.

1AUX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

1AUX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

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

Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ou installations type algeco ne pourront être laissés à l'état brut.

Les teintes extrêmement vives ou « criardes » sont interdites en proportion dominante (inf 50%).

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des activités et les bâches destinées à assurer la réserve d'eau en cas d'incendie seront masquées à la vue par tout dispositif adapté (palissades, végétation arbustive, etc...).

Enseignes et publicité

5. Les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc - des constructions sont interdits).
6. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

Prescriptions générales

4. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
5. L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
6. 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.

1AUX4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures délimitant des zones de stockage devront être opaques pour en dissimuler la vue.

Un muret technique devra intégrer les coffrets techniques et les aires de présentation des conteneurs à ordure

Dans les autres cas de figure, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.

Clôtures en limite séparative

Pas de prescriptions.

ARTICLE 1AUX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter de espaces verts.
2. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès doivent être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.
3. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière sera destinée à des plantations ou espaces verts.

ARTICLE 1AUX6 | 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

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 1AUX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUX7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

1AUX7-2 | 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 nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

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 1AUX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUX8-1 | 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.

1AUX8-2 | 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 existant. 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).

1AUX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUX9 | 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 VIII – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Vocation de la zone

La zone 2AU correspond aux secteurs à urbaniser à long terme majoritairement destinés à accueillir de l'habitat.

Secteurs de zone

La zone 2AU 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 particulières. 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 1AUX1 | INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
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		
Cinéma		X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics				

2AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
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
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs
- Parcs d'attractions
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- 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 non liés aux constructions et occupations du sol autorisées
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

ARTICLE 2AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 2AU3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2AU3-1 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescription.

2AU3-2 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

2AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**2AU4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

2AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 | 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 2AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

2AU7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

2AU7-2 | 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 2AU8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2AU8-1 | 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.

2AU8-2 | 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).

2AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 2AU9 | 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

Vocation de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles.

Secteurs de zone

La zone A comporte deux secteurs :

- Aa : secteur agricole inconstructible
- As : secteur agricole sensible

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 particulières. 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	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				Sont autorisées uniquement en A.
Exploitation forestière			X	
Habitation				
Logement				<p>Sont autorisées uniquement en A :</p> <p>Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris piscine), à condition qu'elles soient situées dans un rayon de moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) 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.</p> <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité agricole dans la limite de 30% de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU et leurs</p>

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
				annexes à condition d'être liés à la construction principale.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services				
	Artisanat et commerce de détail	X		Autorisé uniquement en A dans le cadre de la diversification de l'activité agricole.
	Restauration	X		Autorisée uniquement en A 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	X		Autorisés uniquement A 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 incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarder 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		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
	Industrie		X	

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	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

1. Toutes les constructions devront être édifiées en recul de 10 mètres minimum du domaine public.

Le long de la RD910 et de la RD999, les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 75 mètres minimum du domaine public.

2. 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.
- 2- 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 3 mètres.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
2. Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 mètres de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.
3. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin.
4. Les annexes des constructions principales à usage d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0,5 mètre minimum des limites séparatives.

Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Prescriptions générales

1. 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.

2. 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

Constructions principales à usage d'habitation et des logements de gardiennage

Les constructions à vocation d'habitation devront être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles liés.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation et des logements de gardiennage

Les constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation et des logements de gardiennage devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

ARTICLE A3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions principales à usage d'habitation et logements de gardiennage

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 18 mètres.

Cette règle ne concerne pas les silos.

Abris de jardin

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Prescriptions générales

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
2. 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.
3. 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 prescription.

Abris de jardin

L'emprise au sol totale des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familiale ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 50 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

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

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Sauf extension de toiture existante différente, la couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux de couleur et d'aspect de la terre cuite traditionnelle de rouge à brun. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres, pergolas et couvertures de piscine.

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

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

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Le blanc pur et les couleurs vives et brillantes sont interdits pour les murs et façade.

Abris de jardin

Pas de prescriptions de couleur.

Prescriptions générales

- 1- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
- 2- L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
- 3- 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 A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A7-2 | 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.

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 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 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 (rétention 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

Vocation de la zone

La zone N correspond à l'espace naturel.

Secteurs de zone

La zone N comporte des secteurs :

- NE : secteur naturel d'équipements publics
- NF : secteur de forêt
- NJ : secteur de jardin
- NT : secteur naturel touristique
- NS : secteurs naturels préservés au regard des enjeux environnementaux

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 particulières. 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	Autorisé	Interdit	Limité
Exploitation agricole et forestière				
	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			Uniquement en secteur NF
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.
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services				
	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	

N	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			En secteur NT : Sont uniquement autorisés les gîtes et chambres d'hôtes.
	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 sauvegarder 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 NE
	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

Secteur Nj :

Abris de jardin

En secteur NJ, 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

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.

Secteur NT :

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

En secteur NT, les constructions principales devront être édifiées en recul de 5 m par rapport au domaine public.

Tous secteurs

Prescriptions générales

- 3- 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.
- 4- 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

Secteur Nj :

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

1. Les annexes (y compris garages isolés) s'implanteront à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.
5. Les annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,5 mètres de hauteur totale pourront être implantées en limite ou en retrait au minimum de 50 cm.
4. Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance de 3 mètres comptée du bord extérieur du bassin par rapport à la limite foncière.
5. Les annexes des constructions principales à usage d'habitation devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Abris de jardin

Les abris de jardin, s'implanteront à l'alignement ou en recul de 0,5 mètre minimum des limites séparatives.

Les abris de jardin devront respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport aux limites des zones NF.

Tous secteurs

Prescriptions générales

3. 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.
4. 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

Secteur NJ

Abris de jardin

En secteur NJ, la hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

En secteur NJ, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture et 4.50m en hauteur totale.

Secteur NT

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

En secteur NT, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres en hauteur totale.

Tous secteurs

Prescriptions générales

6. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel.
7. 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.
8. 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 15 m² par unité foncière, existant compris.

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des bâtiments agricoles à usage familial ne devra pas dépasser 10 m² par unité foncière, existant compris.

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

Secteur NT

Constructions principales à destination d'hébergements touristiques

L'emprise au sol totale par construction ne devra pas dépasser 240 m².

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.

N4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Annexes des constructions principales à usage d'habitation

Pas de prescriptions.

Prescriptions générales

- 1- L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
- 2- 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.

N4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Secteur NJ**Abris de jardin**

Pas de prescriptions de couleur.

Secteur NT**Constructions principales à destination d'hébergements touristiques**

Les matériaux de construction utilisés devront revêtir un aspect brique ou bois.

Tous secteurs**Prescriptions générales**

- 4- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.
- 5- L'emploi de matériaux de fortune est interdit.
- 6- 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.

N4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES**Secteur NJ****Clôtures en limite séparative**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,00 mètres.

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

Pas de prescription.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE N7-2 | 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.

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.

Envoyé en préfecture le 08/07/2025

Reçu en préfecture le 08/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 057-215705724-20250630-DCM20250630_2B-DE

Berger
Levrault

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, etc...).

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.

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

Façade principale :

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

Faîtage :

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

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 :

Différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au

sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

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.

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.