

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REDING

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

REGLEMENT

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
04/07/2023

A Réding, le 05/07/2023
M. Denis LOUTRE, le Maire



Le Maire

LOUTRE Denis

Siège social

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



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Agence de Metz

1 rue Pierre Simon De Laplace
57070 METZ - FRANCE
Tél : 03 87 21 08 79

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



1 rue Pierre Simon De Laplace
57070 METZ - FRANCE
Tél : 03 87 21 08 79

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 20266	Page : 2/86
A	06/02/2017	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	L.D.			URB2	
B	04/07/2023	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	L.D.				

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Réding du département de Moselle (n° INSEE : 57566).

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

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

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

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

- UA, centres anciens ;
- UB, extensions au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- UC, cité SNCF ;
- UD, secteur plus dense de part et d'autre de la rue de Phalsbourg ;
- UE, équipements publics ;
- UJ, jardins ;
- UX, UX1 et UX2, zones d'activités.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

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

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

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

- 1AUa, 1AUb, 1AUc, secteurs destinés au développement de l'habitat ;
- 2AU, réserves foncières pour des développements de l'habitat à long terme ;
- 1AUX, secteur destiné au développement des zones d'activités.

LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

- A, zone agricole ;
- AA, zone agricole inconstructible.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- 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 ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

- N, zone naturelle ;
- NC, carrière ;
- NE, auto-buggy ;
- NH, habitation isolée ;
- NL, secteur à vocation touristique et de loisirs ;
- NV, verger école.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **en dehors des STECAL**, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- NC ;
- NE ;
- NL ;
- NV.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

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

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

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

Les espaces boisés classés

Le code de l'urbanisme permet de "classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements".

Le classement d'un espace boisé a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Ils sont délimités sous la forme d'une trame superposée à des parties de la zone naturelle sur le plan de zonage.

Les corridors écologiques

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Un réseau de haie participant aux continuités écologiques a été identifié par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Article 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal

La commune de Réding est concernée par les risques suivants :

- Risque sismique : la commune de Réding est classée en zone de sismicité 2, soit une sismicité faible où des règles de construction parasismiques sont applicables pour les établissements recevant du public et les bâtiments indispensables à la sécurité publique ;
- Risque d'inondation : la commune de Réding est concernée par le champ d'expansion des crues de la Bièvre et de l'Eichmatt ; ce risque a fait l'objet d'une cartographie des zones inondables qui a été reportée sur le plan de zonage et qui fait l'objet de prescriptions en fonction du niveau d'aléa dans le présent règlement ;
- Aléa retrait-gonflement d'argiles : la commune de Réding est concernée par un niveau d'aléa faible à moyen ; Dans les zones d'aléa moyen, les constructions doivent prendre en compte les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées ;
- Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses : le territoire communal de Réding est traversé par un gazoduc exploité par GRT Gaz qui induit des zones de dangers reportées sur le plan de zonage et le plan des servitudes d'utilité publique.

La zone inondable

Cette zone, matérialisée par des trames spécifiques sur le plan de zonage, correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation liée aux crues des ruisseaux d'Eichmatt et d'Otterbach en fonction du niveau d'aléa.

Article 4 - Gestion des eaux pluviales

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur rejet vers le milieu récepteur. Le gestionnaire du réseau d'assainissement n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans le réseau public de collecte.

Les dispositions suivantes s'appliquent à tout projet (construction, aménagement, installations) qui conduit à une imperméabilisation des sols :

- Sur l'ensemble du ban communal, pour les pluies courantes :
Un aménagement d'une capacité de 15 L/m² de surface imperméabilisée sur l'unité foncière doit être réalisé en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes sans rejet au réseau public ; un dispositif de faible profondeur doit être privilégié ;
 - Dans les secteurs de gestion par infiltration des pluies moyennes à fortes, délimités sur le plan annexé au présent règlement :
 - Pour les projets de construction ou d'aménagement présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 800 m², un aménagement complémentaire à celui imposé ci-dessus porte la capacité à 35 L/m² de surface imperméabilisée sur l'unité foncière en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies moyennes à forte sans rejet au réseau public ;
 - Pour les autres projets, aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, pour toutes les pluies moyennes à fortes jusqu'à l'occurrence d'un événement trentennal ; en cas d'opération d'aménagement conduisant à la création de plus de 5 logements, les dispositifs des stockages et d'infiltration peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération ;
 - Dans les secteurs de gestion à débit de rejet autorisé pour les pluies moyennes à fortes, délimités au plan annexé au présent règlement :
 - Pour les projets de construction ou d'aménagement présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 800 m², un rejet vers le réseau hydrographique ou vers les ouvrages de collecte publics est admis sans limitation de débit ;
 - Pour les autres projets, un rejet vers le réseau hydrographique ou vers les ouvrages de collecte publics est admis avec un débit limité :
 - ↳ à 1 L/s/ha dans les zones à débit autorisé avec contraintes particulières ;
 - ↳ à 5 L/s/ha dans les zones à débit autorisé sans contraintes particulières ;
- à condition de démontrer que l'infiltration des pluies est trop complexe ; en cas d'opération d'aménagement conduisant à la création de plus de 5 logements, les dispositifs des stockages et d'infiltration doivent être mutualisés à l'échelle de l'opération ;

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol. Cette dérogation n'est admise qu'une seule fois après approbation du PLU.

Des dérogations à ces règles peuvent également être accordées :

- Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle. Les eaux de ruissellement de ces surfaces doivent être gérées à la source mais à l'aide de dispositifs adaptés ;
- Pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ;
- Dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rendent particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées.

Article 5 - Lexique

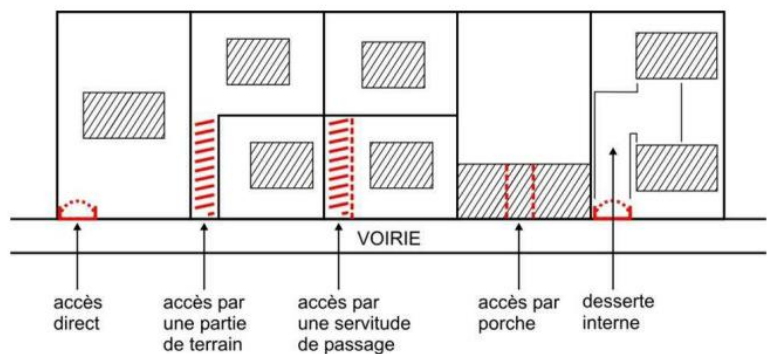
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque *.

ACCES

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

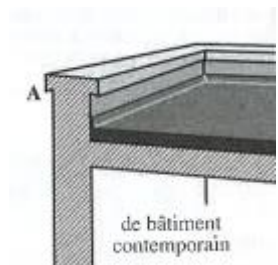
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

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



ACROTERE

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

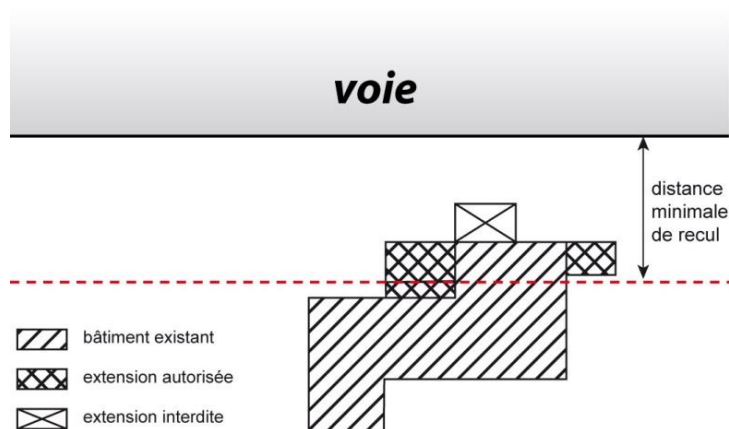


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

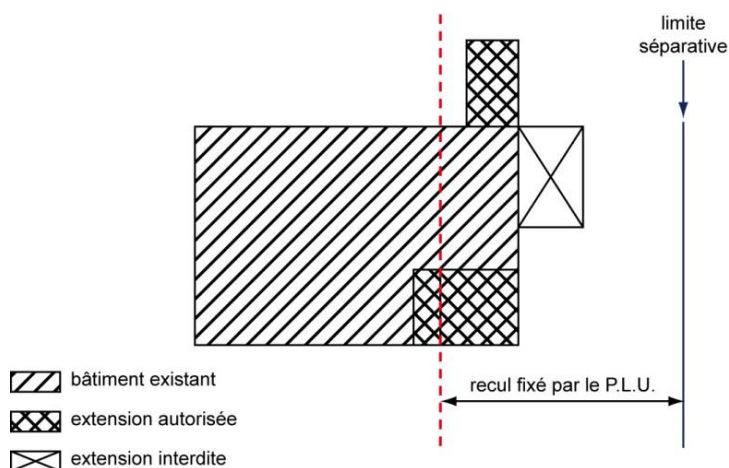
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

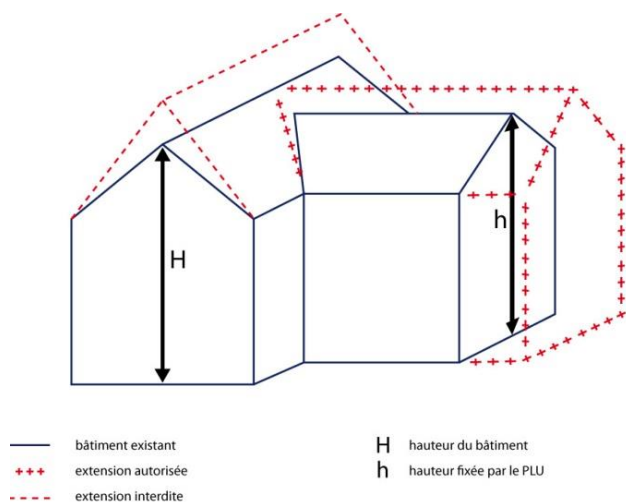
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



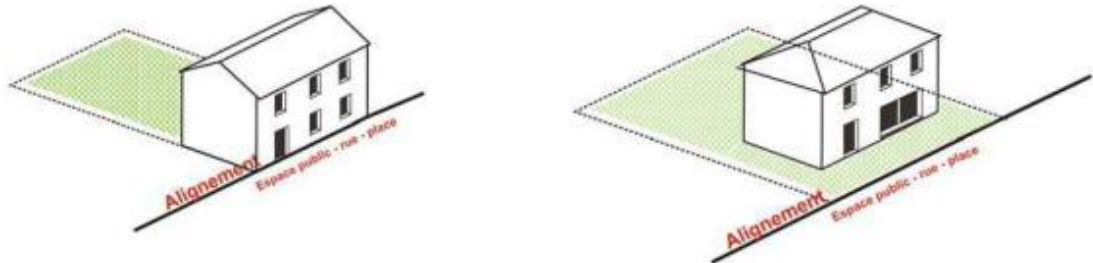
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

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



BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

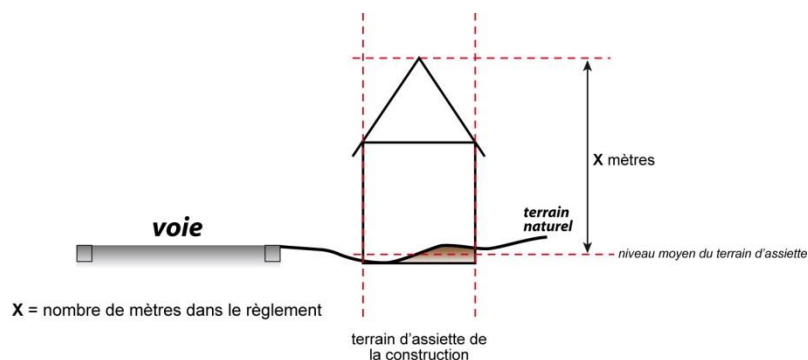
Bâtiment principal : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CALCUL DE LA HAUTEUR

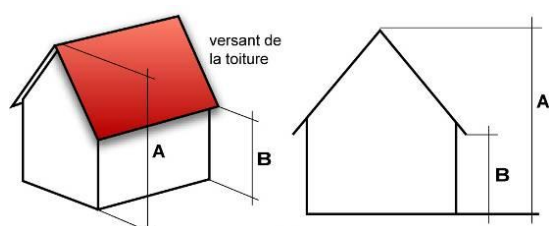
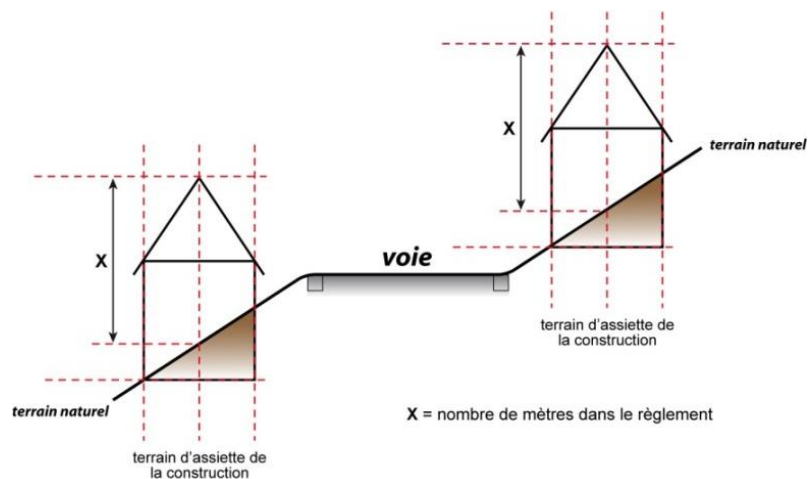
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Sur un terrain naturel plat

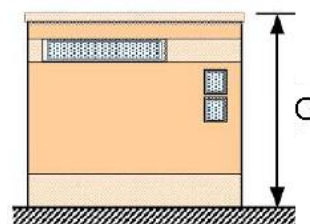


Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage

B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CARPORT

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



CARRIERE

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

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

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

Tous les autres gisements constituent des carrières.

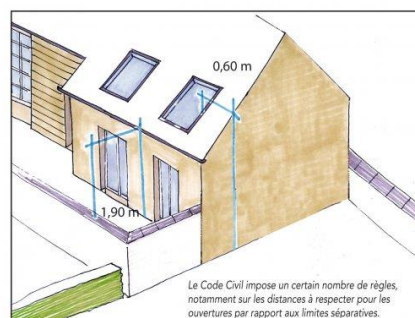
CODE CIVIL

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

– au droit de vue :

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

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

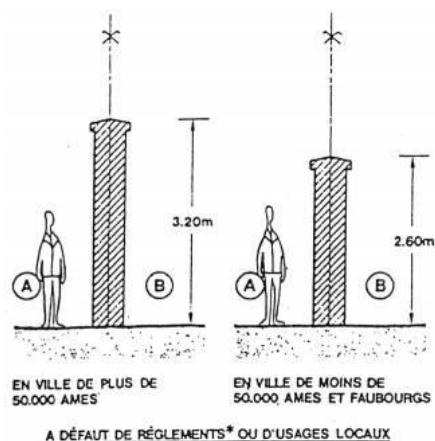


– aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

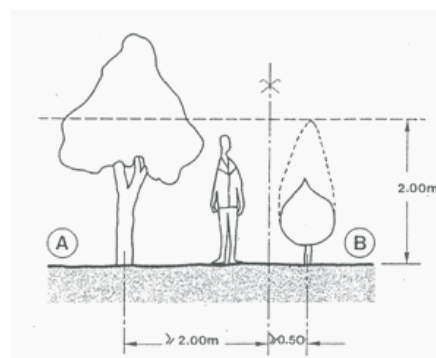
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

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

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



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

CONSTRUCTION ANNEXE

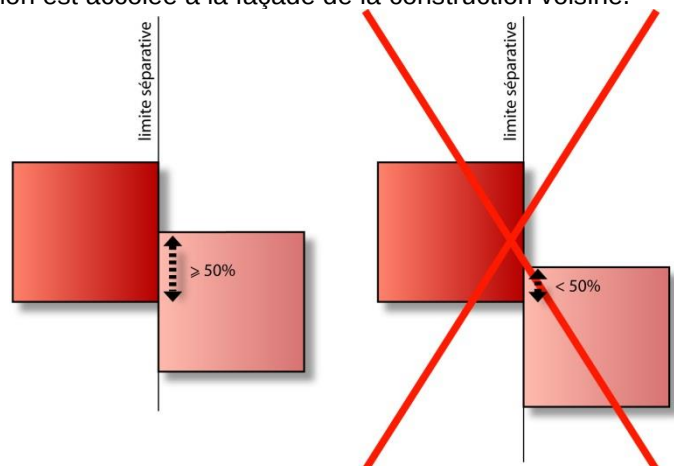
Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un carport, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

CONTIGÜITE

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

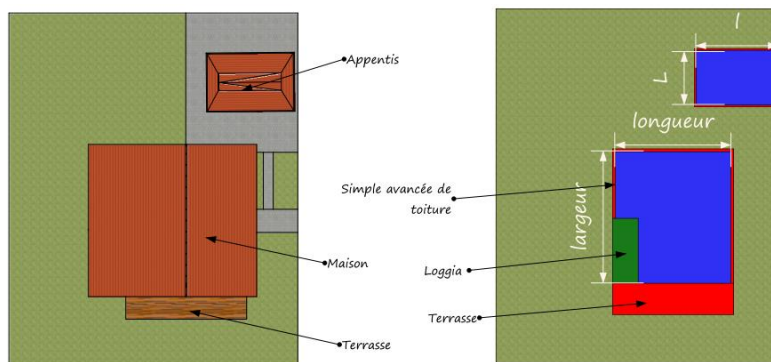


EMPRISE AU SOL

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

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

-  Surface au sol occupée par la construction
- +  Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
-  Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l$ = aire formée
par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus,
en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments
en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :
Avancées en façade
Balcons
Coursives
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FAITAGE

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

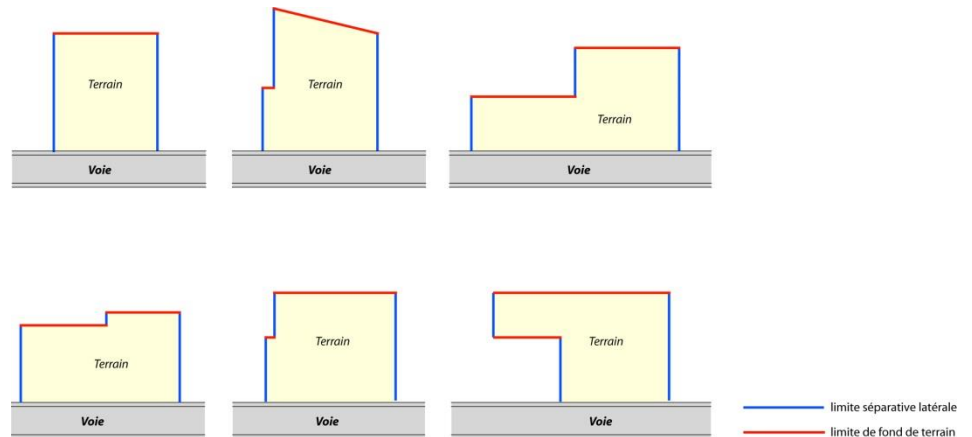
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

LIMITES SEPARATIVES

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

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



NU DE LA FAÇADE

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

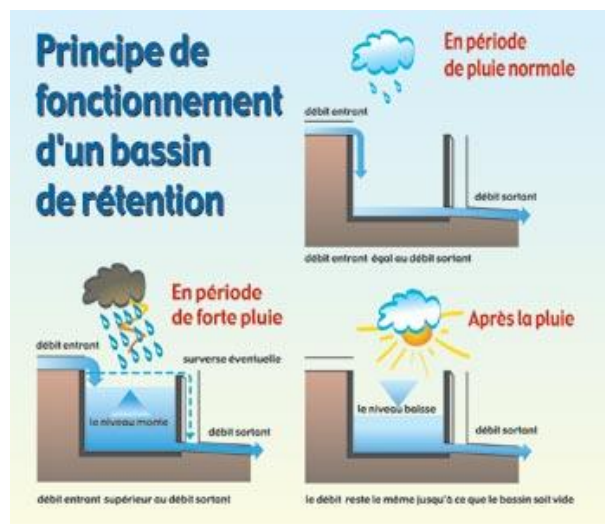
PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

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

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



UNITE FONCIERE

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

VOIE

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

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

Titre II **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant les centres anciens de la commune (village, Petit Eich et Grand Eich), dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Il comporte des secteurs soumis à des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

5. Dans toute la zone inondable, les remblais sont interdits ;
6. Dans la zone d'aléa fort (zone rouge), toute nouvelle construction ou extension* d'une construction existante est interdite ;
7. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), toute nouvelle construction est interdite ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ABORDS DES AXES DE RUISSELLEMENT NATURELS DE L'EAU

8. Sur une largeur de 20 mètres (10 mètres de part et d'autre) de chaque axe de ruissellement naturel de l'eau identifié sur le plan de règlement,
 - Les sous-sols sont interdits ;
 - Les ouvertures (portes, accès au garage, fenêtres, ...) seront calées à 20 cm au moins au-dessus de la cote du terrain naturel au droit de la construction et de la cote moyenne de la chaussée la plus proche.

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

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination agricole à condition d'être implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
5. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

6. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), l'extension* des constructions existantes est admise à condition que son emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
7. Dans la zone d'aléa faible (zone jaune), les constructions sont admises à condition que le niveau de la dalle basse se situe 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

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

ACCES*

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

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
5. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

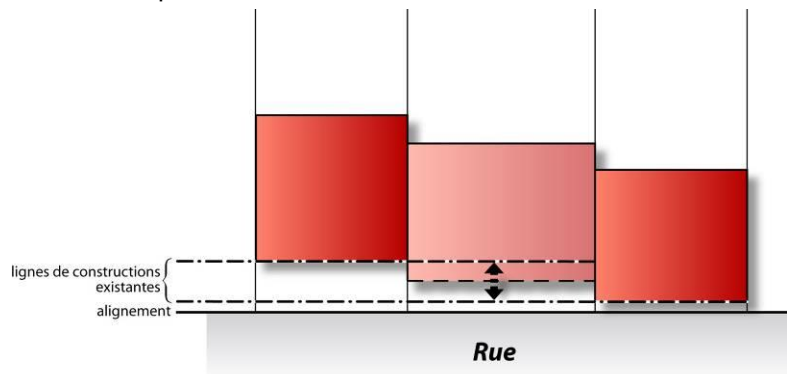
7. Les constructions à destination d'habitation ont l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

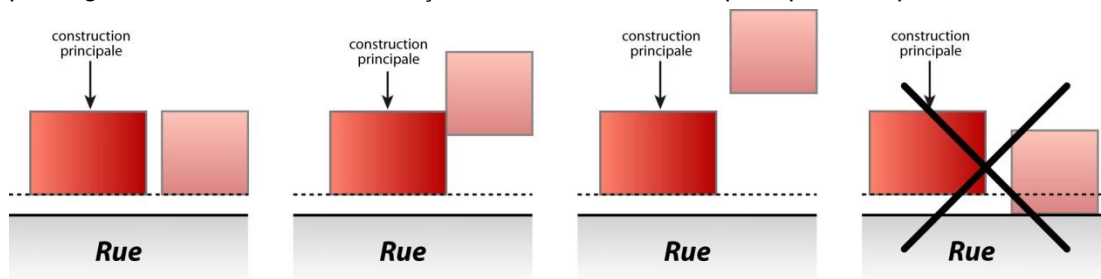
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Au moins la moitié du nu de la façade* sur rue d'au moins un bâtiment principal* de chaque unité foncière* doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les bâtiments qui encadrent le nouveau bâtiment, ce dernier pourra soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux bâtiments.



4. Aucune construction en saillie n'est admise au-dessus du domaine public, à l'exception des débords de toiture.
5. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue du bâtiment principal* visé précédemment.



EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
7. La construction sur une emprise précédemment sur-bâtie, mais non conforme aux règles du présent article, est possible à condition de respecter un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement* ;
8. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

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

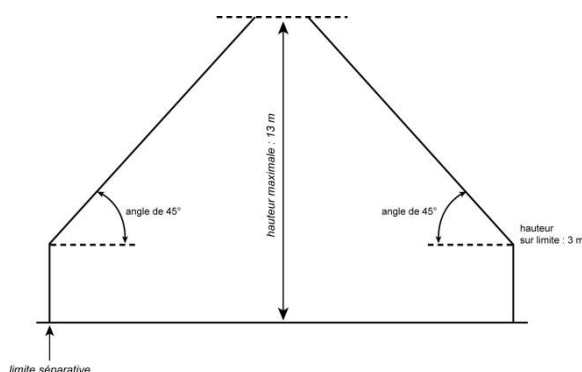
1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES

2. Les bâtiments doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative* latérale à l'autre.
3. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative* latérale.

AU-DELA DE 20 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES

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



5. A l'intérieur de ce gabarit, les constructions s'implantent sur limite séparative* ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.
6. Dans le cas de bâtiments contigus, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

RECUK PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

7. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges.

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.

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

Non réglementé

Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage* et 10 mètres au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

3. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est
 - de 1,60 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies* ;
 - de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives* ;
4. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,80 mètre.
5. La partie des clôtures en mur plein est limitée à 1 mètre de hauteur
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

EXCEPTIONS

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

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

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

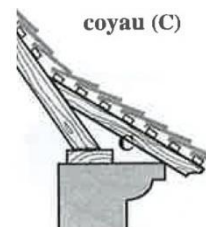
ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

TOITURES

Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement* des voies

3. Les toitures principales des constructions à vocation d'habitation seront à deux pans et les pentes seront comprises entre 30° et 45°.
4. Le faîtage* sera parallèle à la voie* sur laquelle la construction prend accès*.
5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).



6. En cas d'extension* d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.

Dans toute la zone

7. En cas d'extension* d'un bâtiment existant (sauf les vérandas), la couleur de la couverture sera identique à l'existant.

FAÇADES

8. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
9. Les annexes doivent être construites en maçonnerie, en métal ou en matériau d'aspect bois. L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes est interdit.
10. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
11. Les paraboles ainsi que les climatiseurs seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.

OUVERTURES

12. Sur une même façade, les menuiseries des fenêtres seront en matériaux et d'aspect similaires.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions* de moins de 40 m² de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.
5. Pour rappel, les dispositions précédentes s'appliquent également en cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination d'habitation.

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

Au moins la moitié des espaces non bâtis de l'unité foncière doit rester perméable.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB est une zone urbaine, englobant les extensions urbaines soit linéairement le long des voies existantes, soit de manière organisée dans le cadre de lotissements. Il s'agit d'un secteur dans lequel la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Il comporte des secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage et dans lesquels la construction est soumise à des conditions particulières énoncées au présent règlement.

Il comporte des secteurs soumis à des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières* ;
3. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

6. Dans toute la zone inondable, les remblais sont interdits ;
7. Dans la zone d'aléa fort (zone rouge), toute nouvelle construction ou extension* d'une construction existante est interdite ;
8. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), toute nouvelle construction est interdite ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ABORDS DES AXES DE RUISSELLEMENT NATURELS DE L'EAU

9. Sur une largeur de 20 mètres (10 mètres de part et d'autre) de chaque axe de ruissellement naturel de l'eau identifié sur le plan de règlement,
 - Les sous-sols sont interdits ;
 - Les ouvertures (portes, accès au garage, fenêtres, ...) seront calées à 20 cm au moins au-dessus de la cote du terrain naturel au droit de la construction et de la cote moyenne de la chaussée la plus proche.

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

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

5. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), l'extension* des constructions existantes est admise à condition que son emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
6. Dans la zone d'aléa faible (zone jaune), les constructions sont admises à condition que le niveau de la dalle basse se situe 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

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

ACCES*

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

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
5. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

7. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

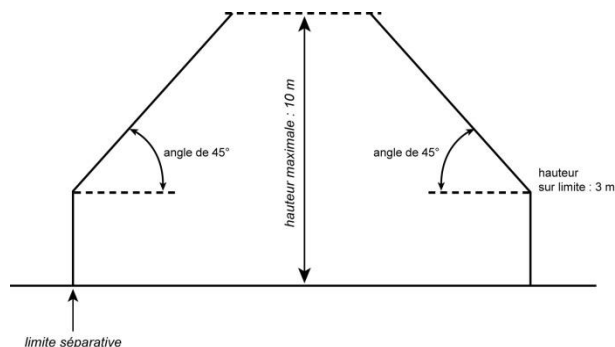
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les bâtiments principaux s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer.
4. Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles ou des cycles s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer
5. Par exception à l'alinéa précédent, les carports peuvent s'implanter en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement des voies* existantes ou à créer.
6. Les autres constructions annexes s'implanteront sur la ligne de construction du bâtiment principal* ou à l'arrière de celui-ci.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
8. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante sur limite séparative* ou en respectant un recul minimal de 1 m.
4. Dans le cas de constructions contigües, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité*.

RECU PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

5. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges.

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.

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

Non réglementé

Article 9 - UB - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée à la zone UB.

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage* ou au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

3. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est
 - de 1,60 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies* ;
 - de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives* ;
4. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,80 mètre.
5. La partie des clôtures en mur plein est limitée à 1 mètre de hauteur.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

EXCEPTIONS

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

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

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

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

TOITURES

3. En cas d'extension* d'un bâtiment existant (sauf les vérandas), la couleur de la couverture sera identique à l'existant.

FAÇADES

4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
5. Les annexes doivent être construites en maçonnerie, en métal ou en matériau d'aspect bois. L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes est interdit.
6. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
7. Les paraboles ainsi que les climatiseurs seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions* de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.
5. Pour rappel, les dispositions précédentes s'appliquent également en cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination d'habitation.

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

Au moins la moitié des espaces non bâtis de l'unité foncière doit rester perméable.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UC

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC est une zone urbaine, englobant la cité SNCF dont les caractéristiques urbaines doivent être préservées. Il s'agit d'un secteur dans lequel la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Il comporte des secteurs soumis à des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UC - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières* ;
3. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

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

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

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

ACCES*

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

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

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

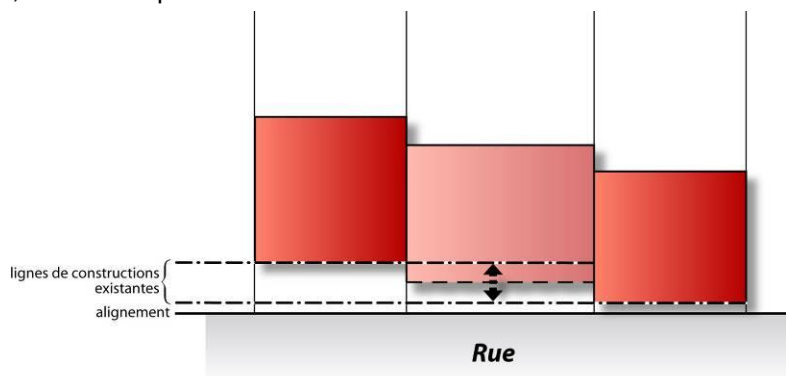
7. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5 - UC - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Au moins la moitié du nu de la façade* sur rue d'au moins un bâtiment principal* de chaque unité foncière* doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les bâtiments qui encadrent le nouveau bâtiment, ce dernier pourra soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux constructions.



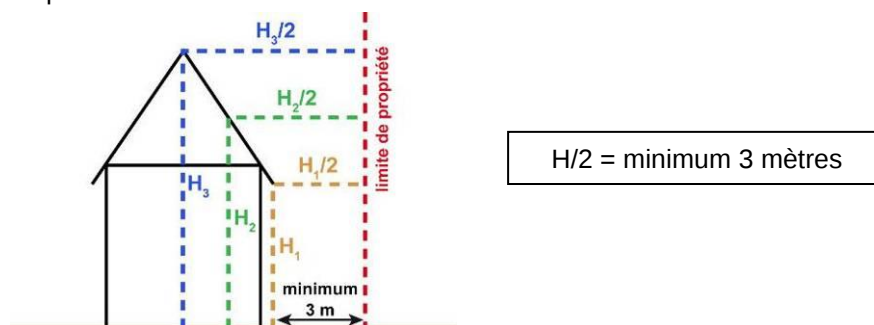
4. Les extensions* des bâtiments existants ou l'implantation d'annexes ne pourront être implantées à l'avant de la façade sur rue du bâtiment principal*.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
6. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UC.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment principal* au point de la limite séparative* latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.

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

Non réglementé

Article 9 - UC - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UC - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage* ou au sommet de l'acrotère*.
3. La hauteur des extensions* ou des constructions annexes doit de plus être inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment principal* existant.

CLOTURES

4. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est
 - de 1,60 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies* ;
 - de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives* ;
5. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,80 mètre.
6. La partie des clôtures en mur plein est limitée à 1 mètre de hauteur.
7. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

EXCEPTIONS

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

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

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

TOITURES

2. En cas d'extension* d'un bâtiment existant (sauf les vérandas), la pente, l'aspect et la couleur de la couverture seront identiques à l'existant.

FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
4. Les annexes doivent être construites en maçonnerie, en métal ou en matériau d'aspect bois. L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes est interdit.
5. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
6. Les paraboles ainsi que les climatiseurs seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions* de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.
5. Pour rappel, les dispositions précédentes s'appliquent également en cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination d'habitation.

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

Au moins la moitié des espaces non bâtis de l'unité foncière doit rester perméable.

Article 14 - UC - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UD

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UD est une zone urbaine, englobant les terrains situés de part et d'autre de la rue de Phalsbourg. Il s'agit d'un secteur dans lequel la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

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

Il comporte des secteurs soumis à des nuisances acoustiques et repérés sur un plan spécifique annexé au PLU. La construction d'habitation y est soumise à un renforcement de l'isolation acoustique.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UD - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières* ;
3. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

6. Dans toute la zone inondable, les remblais sont interdits ;

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

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

5. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), l'extension* des constructions existantes est admise à condition que son emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
6. Dans la zone d'aléa faible (zone jaune), les constructions sont admises à condition que le niveau de la dalle basse se situe 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

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

ACCES*

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

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
5. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

7. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5 - UD - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

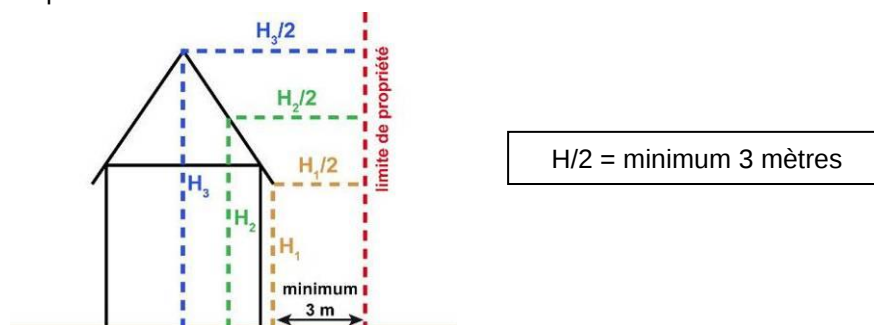
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les bâtiments principaux s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer.
4. Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles ou des cycles s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer
5. Par exception à l'alinéa précédent, les carports peuvent s'implanter en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement des voies* existantes ou à créer.
6. Les autres constructions annexes s'implanteront sur la ligne de construction du bâtiment principal* ou à l'arrière de celui-ci.

EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
8. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-UD.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment principal* au point de la limite séparative* latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.

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

Non réglementé

Article 9 - UD - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UD - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage* ou 10 mètres au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

3. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est
 - de 1,50 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies* ;
 - de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives* ;
4. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,80 mètre.
5. La partie des clôtures en mur plein est limitée à 1 mètre de hauteur.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

EXCEPTIONS

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

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

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

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

TOITURES

3. En cas d'extension* d'un bâtiment existant (sauf les vérandas), la couleur de la couverture sera identique à l'existant.

FAÇADES

4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
5. Les annexes doivent être construites en maçonnerie, en métal ou en matériau d'aspect bois. L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes est interdit.
6. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
7. Les paraboles ainsi que les climatiseurs seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions* de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

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

Au moins la moitié des espaces non bâtis de l'unité foncière doit rester perméable.

Article 14 - UD - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 5. Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

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

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

Il comporte des secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage et dans lesquels la construction est soumise à des conditions particulières énoncées au présent règlement.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UE - Occupations et utilisations du sol interdites

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

2. Dans toute la zone inondable, les remblais sont interdits ;
3. Dans la zone d'aléa fort (zone rouge), toute nouvelle construction ou extension* d'une construction existante est interdite ;
4. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), toute nouvelle construction est interdite ;

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

4. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), l'extension* des constructions existantes est admise à condition que son emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
5. Dans la zone d'aléa faible (zone jaune), les constructions sont admises à condition que le niveau de la dalle basse se situe 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

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

Non réglementé

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement*.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.

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

1. Les constructions s'implantent
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 1 m.

RECU L PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges.

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

Non réglementé

Article 9 - UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé

Article 14 - UE - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 6. Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UJ correspond à des jardins, dans lesquels seules peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
2. Une seule construction dans la zone UJ par unité foncière* à condition de présenter une emprise au sol* inférieure ou égale à 30 m² et une hauteur hors-tout de moins de 4 m ;

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

Non réglementé

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UJ - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement*.

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

Le nu de la façade* des constructions s'implante

- soit sur limite séparative* ;
- soit en respectant un recul minimal de 1 m.

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

Non réglementé

Article 9 - UJ - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 30 m² d'un seul tenant par unité foncière*.

Article 10 - UJ - Hauteur maximale des constructions

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

CLOTURES

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

EXCEPTIONS

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

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

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

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

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

Non réglementé.

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

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

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 7. Dispositions applicables au secteur UX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à destination artisanale, commerciale ou industrielle.
Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il comprend

- un sous-secteur UX1 correspondant à la zone d'activités Horizon ;
- un sous-secteur UX2 correspondant à la zone ferroviaire

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

5. Dans toute la zone inondable, les remblais sont interdits ;
6. Dans la zone d'aléa fort (zone rouge), toute nouvelle construction ou extension* d'une construction existante est interdite ;
7. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), toute nouvelle construction est interdite ;

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

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
2. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

3. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), l'extension* des constructions existantes est admise à condition que son emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
4. Dans la zone d'aléa faible (zone jaune), les constructions sont admises à condition que le niveau de la dalle basse se situe 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

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

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre
4. Dans le secteur UX1, aucun accès* direct sur la RD 104^E n'est admis.

VOIRIE

5. Les voies* nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

3. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement* des voies*.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SOUS-SECTEUR UX1

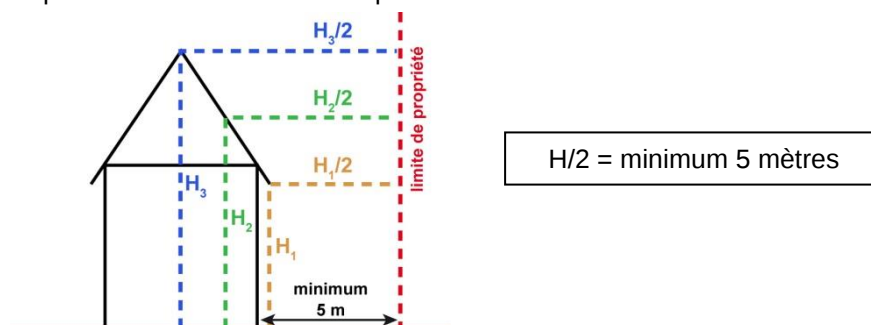
4. En plus du respect des dispositions de l'alinéa 3, le long de la RD 104^E, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 10 m de hauteur mesurée au droit de l'alignement* au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt général qui s'implantent :
 - soit à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

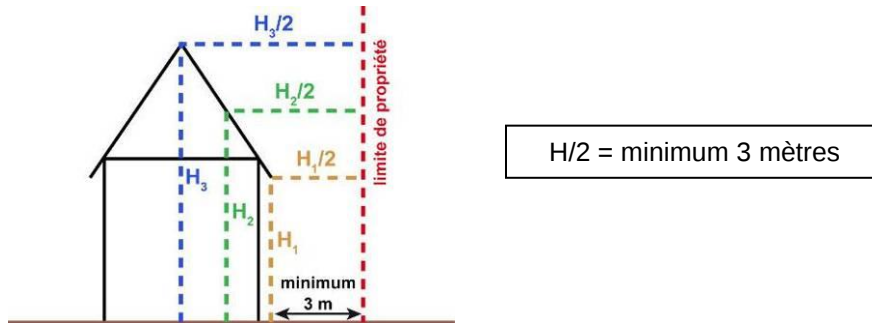
Article 7 - UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment principal* au point de la limite séparative* latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SOUS-SECTEUR UX1

2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment principal* au point de la limite séparative* latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SOUS-SECTEUR UX2

3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la périphérie du sous-secteur.

RECU par RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

4. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
6. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

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

Non réglementé

Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres hors tout.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SOUS-SECTEUR UX2

3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

CLOTURES

4. Sauf réglementation particulière imposant une hauteur supérieure, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

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

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

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

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

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

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% au moins de l'emprise foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
3. Le recul de la construction par rapport à la voie* publique doit être traité paysagèrement.

Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Titre III **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Extrait du rapport de présentation

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

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières* ;
3. Les habitations légères de loisirs* (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ;

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

1. Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière* ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
 - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;
 - ou à un chantier ;
4. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. La constructibilité du secteur localisé à l'extrémité de la rue de Saintignon (1AUa) est conditionnée à la mise en place des réseaux d'eau et d'électricité ;
6. L'urbanisation des secteurs 1AUb et 1AUc ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement, réalisée en une ou plusieurs phases.
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
8. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

9. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
10. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
11. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

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

ACCES*

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

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
5. Les voies* nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

1. Chaque immeuble indépendant à usage d'habitation, même contigu, doit disposer de ses propres branchements.

EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

ORDURES MENAGERES

7. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

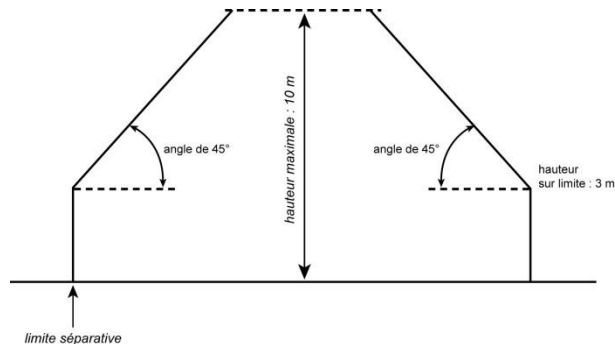
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les bâtiments principaux s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer.
4. Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules automobiles ou des cycles s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer
5. Par exception à l'alinéa précédent, les carports peuvent s'implanter en respectant un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement des voies* existantes ou à créer.
6. Les autres constructions annexes s'implanteront sur la ligne de construction du bâtiment principal* ou à l'arrière de celui-ci.

EXCEPTIONS

7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies* qui n'y ont qu'un accès*, respecteront les dispositions de l'article 7-1AU.

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

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



3. A l'intérieur de ce gabarit, les constructions s'implantent sur limite* ou en respectant un recul minimal de 1 m.
4. Dans le cas de bâtiments contigus, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contiguïté*.

RECUK PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX ET COURS D'EAU

5. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 6 mètres des berges.

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

Non réglementé

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AU.

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage* ou au sommet de l'acrotère*.
3. Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage* ou au sommet de l'acrotère*.

CLOTURES

4. Hors murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est
 - de 1,50 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies* ;
 - de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives* ;
5. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,80 mètre.
6. La partie des clôtures en mur plein est limitée à 1 mètre de hauteur.
7. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

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

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

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

TOITURES

3. En cas d'extension* d'un bâtiment existant (sauf les vérandas), la couleur de la couverture sera identique à l'existant.

FAÇADES

4. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
5. Les annexes doivent être construites en maçonnerie, en métal ou en matériau d'aspect bois. L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes est interdit.
6. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
7. Les paraboles ainsi que les climatiseurs seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies* publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m² de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions* de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

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

Au moins la moitié des espaces non bâtis de l'unité foncière doit rester perméable.

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

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

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

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

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

Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 1AUX

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur 1AUX correspond à la base vie de RFF et l'extension du site FERCO. Elle est destinée à l'implantation de constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale.

Extrait du rapport de présentation

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

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

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

1. Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;
 - que, sauf dans le cas où une impossibilité relevant de la sécurité l'empêcherait, elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;
2. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

3. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction.
4. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

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

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. La largeur minimale des accès* est fixée à 3,50 mètres.
3. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre

VOIRIE

4. Les voies* nouvelles présentent une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

3. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

Article 5 - 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles

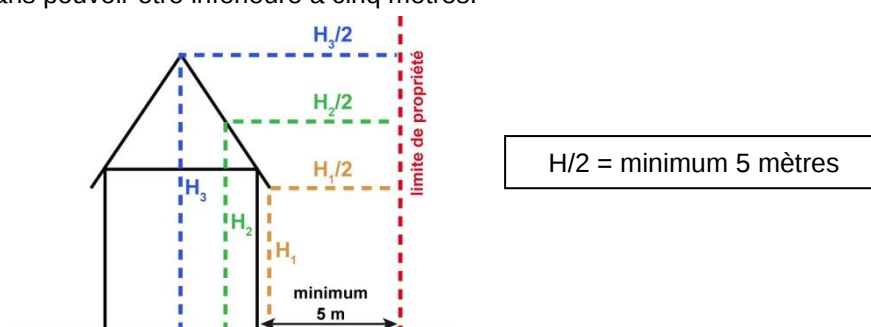
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement*.

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

1. A moins que la construction ne joute la limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment principal* au point de la limite séparative* latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



EXCEPTIONS

2. Les règles d'implantation ne sont pas applicables lorsque celles-ci sont destinées aux constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques.

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

Non réglementé

Article 9 - 1AUX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 1AUX - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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

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

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

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

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Le recul de la construction par rapport à la voie* publique doit être traité paysagèrement.

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

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

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

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

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

Chapitre 3. Dispositions applicables aux zones 2AU et 2AUX

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme.

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

La zone 2AUX correspond à la partie redingeoise de la zone d'activités intercommunautaire des Grands Horizons. Elle est destinée à accueillir des installations industrielles ou des entrepôts nécessitant des grandes emprises foncières.

Ces zones ne sont pas constructibles et ne pourront être urbanisées qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AU/2AUX - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies* et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - 2AU/2AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - 2AU/2AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AU/2AUX - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6 - 2AU/2AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction s'implante en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies* existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - 2AU/2AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative*, toute construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative* correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres ($H/2$ minimum 3 mètres - H étant la hauteur du bâtiment au point considéré).

Article 8 - 2AU/2AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AU/2AUX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AU/2AUX - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AU/2AUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12 - 2AU/2AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 13 - 2AU/2AUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AU/2AUX - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15 - 2AU/2AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - 2AU/2AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre IV **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur AA qui en raison du caractère inondable ou de motifs d'ordre paysager est inconstructible.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

2. Dans toute la zone inondable, les remblais sont interdits ;
3. Dans la zone d'aléa fort (zone rouge), toute nouvelle construction ou extension* d'une construction existante est interdite ;
4. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), toute nouvelle construction est interdite ;

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics ;
2. Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ;
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-A.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR AA

4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement, conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
6. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LA ZONE INONDABLE

7. Dans la zone d'aléa moyen (zone orange), l'extension* des constructions existantes est admise à condition que son emprise au sol* n'excède pas 20 m² ;
8. Dans la zone d'aléa faible (zone jaune), les constructions sont admises à condition que le niveau de la dalle basse se situe 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux ;

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

Aucun nouvel accès* ne peut être créé directement sur une route départementale.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devra préalablement être autorisé et réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

Eaux pluviales

4. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum
 - de 15 m par rapport à l'alignement* des routes départementales et de la RN4 ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies*.

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

1. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives*.

CAS DES COURS D'EAU

2. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune opération ou utilisation du sol ne peut être autorisée à moins de 15 mètres des berges.

LISIÈRE DES FORETS

3. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
5. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

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

Non réglementé

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.
3. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel ;

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

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Les éléments qui participent aux corridors écologiques doivent être préservés ou reconstitués en cas de destruction.

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Titre V **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES OU
FORESTIERES**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est réputée inconstructible.

Elle comprend cependant

- un secteur de zone NC correspondant à l'emprise carriérable ;
- un secteur de zone NE correspondant à l'emprise de l'auto-buggy et le présent règlement en encadre l'évolution ;
- un secteur de zone NH dans lequel des constructions isolées existent et le présent règlement en encadre l'évolution ;
- un secteur de zone NL qui a vocation à accueillir des équipements et constructions à destination touristique ou de loisirs ;
- un secteur de zone NV correspondant au verger-école .

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.
2. Hors des secteurs spécifiques, la reconstruction en cas de démolition des constructions existantes est interdite.

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements* et exhaussements* du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies* ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. Les clôtures à condition de respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10-N.

DANS LE SECTEUR NC

4. L'exploitation des carrières* ;
5. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'exploitation et/ou de traitement des matériaux ;
6. Les remblais et dépôts de matériaux à condition d'être nécessaires au réaménagement de la carrière* ;

DANS LE SECTEUR NE

8. Les constructions et équipements à condition d'être en lien avec l'activité de l'auto-buggy ;

DANS LE SECTEUR NH

9. L'aménagement, la réfection des constructions existantes sans extension* et sans changement de destination ;

DANS LE SECTEUR NL

10. Les constructions et installations à condition d'avoir une destination touristique ou de loisirs ;

DANS LE SECTEUR NV

11. Les constructions et équipements à condition d'être en lien avec le verger-école ;

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

Aucun nouvel accès* ne peut être créé directement sur une route départementale.

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

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

5. Voir article 4 des dispositions générales

RESEAUX SECS

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

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies* publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Toute construction doit respecter un recul minimum
 - de 15 m par rapport à l'alignement* des routes départementales ;
 - de 5 mètres par rapport à l'alignement* des autres voies*.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.
4. Les constructions indispensables au fonctionnement des services publics et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques peuvent s'implanter en respectant un recul maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies*.

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

1. Les constructions s'implantent
 - soit sur limite séparative* ;
 - soit en respectant un recul minimal de 3 m.

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions* des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* telle que définie dans le lexique.

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

Non réglementé

Article 9 - N - Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur NE, l'emprise au sol* cumulée des constructions est limitée à 1 000 m² ;
2. Dans le secteur NL, l'emprise au sol* cumulée des constructions est limitée à 250 m² ;
3. Dans le secteur NV, l'emprise au sol* cumulée des constructions est limitée à 30 m².

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur* sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. A l'exception des secteurs NC et NE, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m hors-tout.
3. Dans le secteur NC, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 20 m hors-tout.
4. Dans le secteur NE, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 m hors-tout.

CLOTURES

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

EXCEPTIONS

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

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. Les toitures des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (tuiles, bois, bardage, ...), soit végétalisées.

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

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

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

Non réglementé

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Non réglementé

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

Non réglementé