



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCHWENHEIM

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 18/02/2019

A Schwenheim, le
M. Gabriel OELSCHLAEGER, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Chapitre 1. Dispositions applicables aux secteurs UA et UB	18
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UJ	35
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UL	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur AUL	44
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU	48
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	59

Titre I -

Dispositions générales

Article 1- Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Schwenheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67459).

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 :

- le secteur UA ;
- le secteur UB comprenant un sous-secteur UB_i ;
- le secteur UJ ;
- le secteur UL ;

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 :

- le secteur AUL ;
- la zone 2AU ;

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 :

- la zone A ;
- le secteur AC ;

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 forestière, 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 :

- la zone N ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

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.

Article 3- Lexique

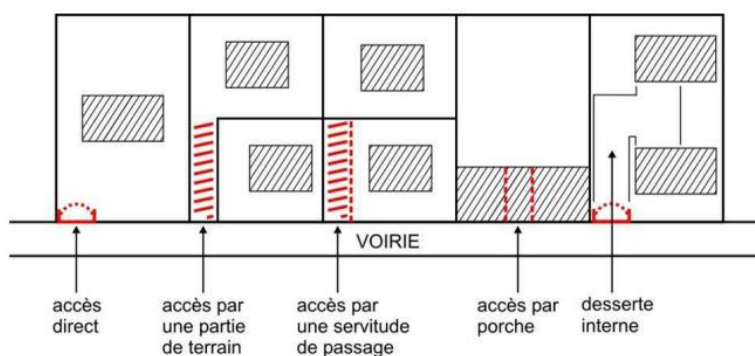
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

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

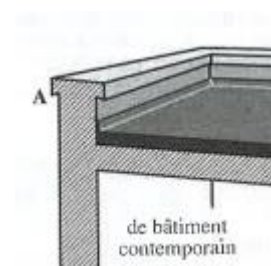
- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

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

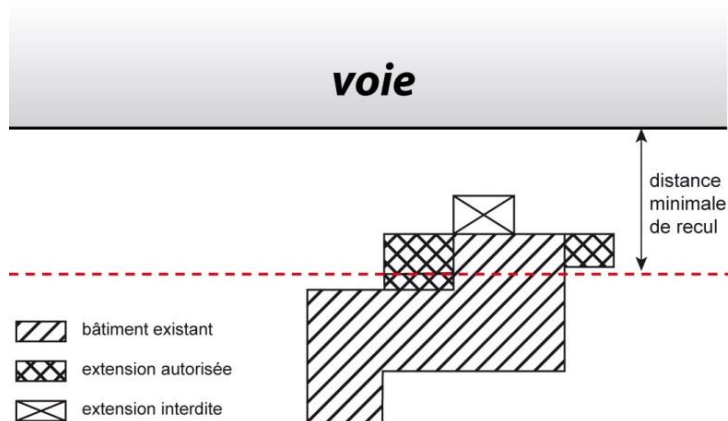


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

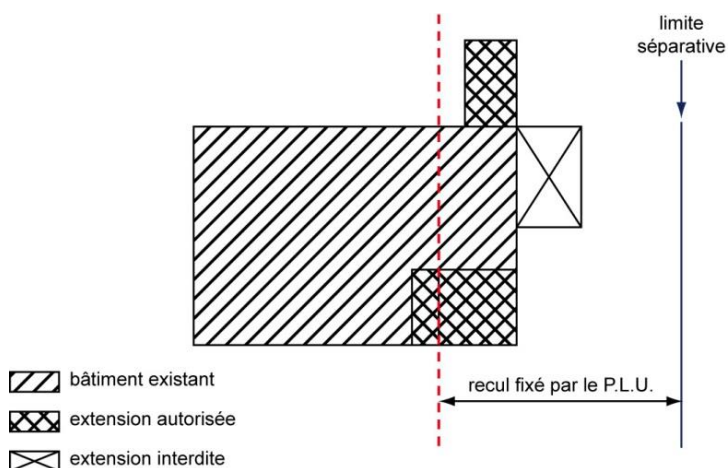
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



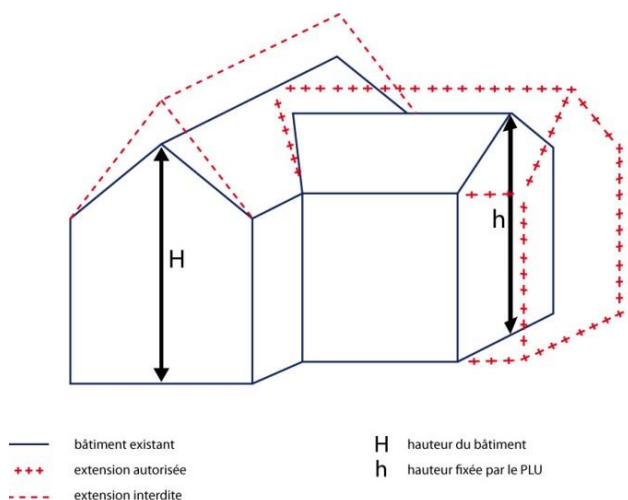
- par rapport à la limite des voies

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.



DISPOSITIONS GENERALES

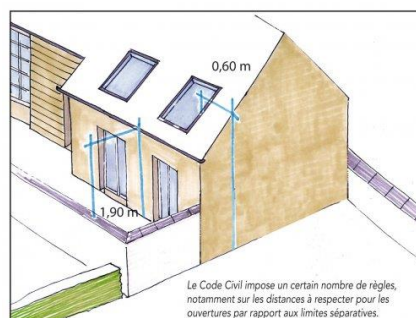
CODE CIVIL

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).

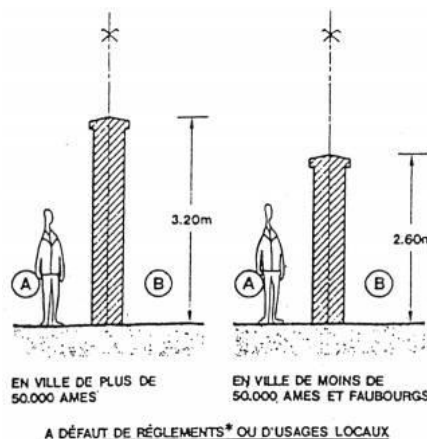


– aux clôtures :

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.

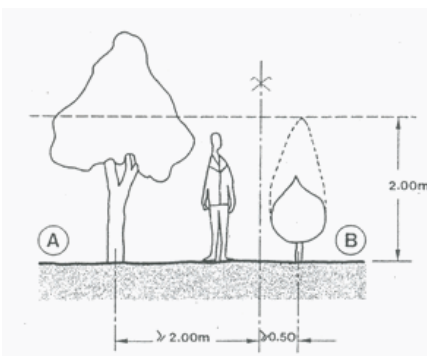
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– 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.

PETITE CONSTRUCTION

Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

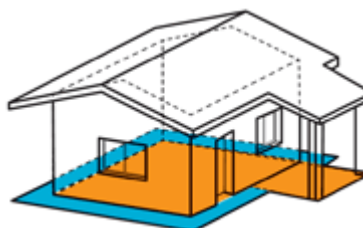
A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

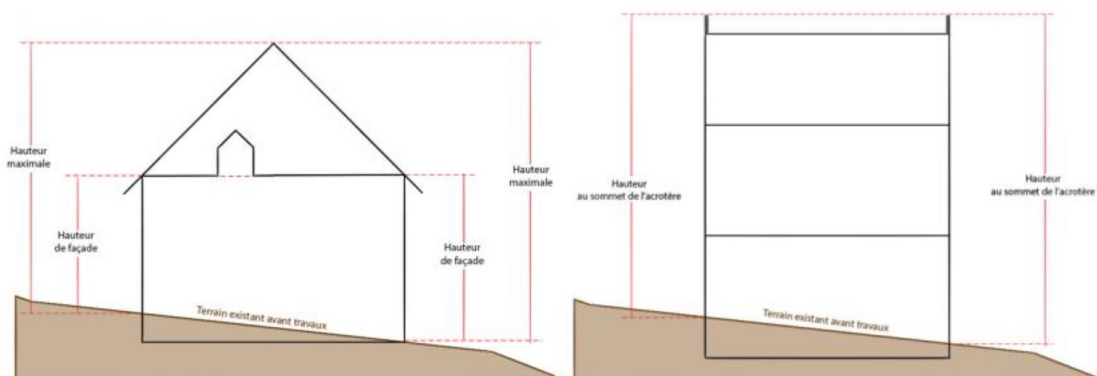
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

DISPOSITIONS GENERALES

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

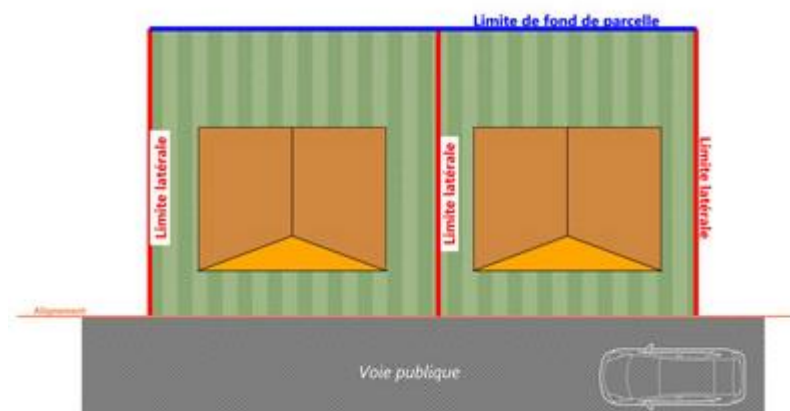
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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.

REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

REZ-DE-VOIRIE

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules (définition issue de la 7ème édition du Dicobat).

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

Caractère des secteurs

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien du village, 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.

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques (délimité sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

A l'intérieur de ce périmètre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir et la construction d'une clôture au dépôt d'une déclaration préalable.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;

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

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il s'agisse d'une reconstruction qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les commerces de détail à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
5. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;

6. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine (séparée uniquement par une voie).
9. En l'absence de constructions principales à usage d'habitation ou d'activités sur l'unité foncière, seules les constructions répondant en termes de gabarit à la définition d'une petite construction (maximum 40 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur) sont admises.

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 :
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'une voie privée,
 - soit par un passage aménagé sur un fond privé avec l'autorisation du propriétaire.
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 voiries 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 en impasse de plus de 50 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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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 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

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou lorsque le ruisseau coule en limite de propriété, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou vers le ruisseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

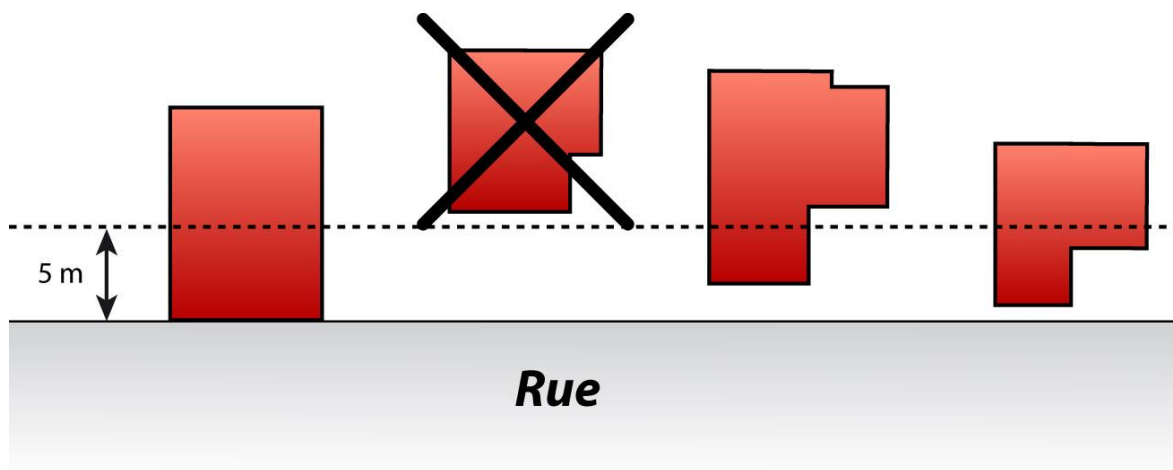
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

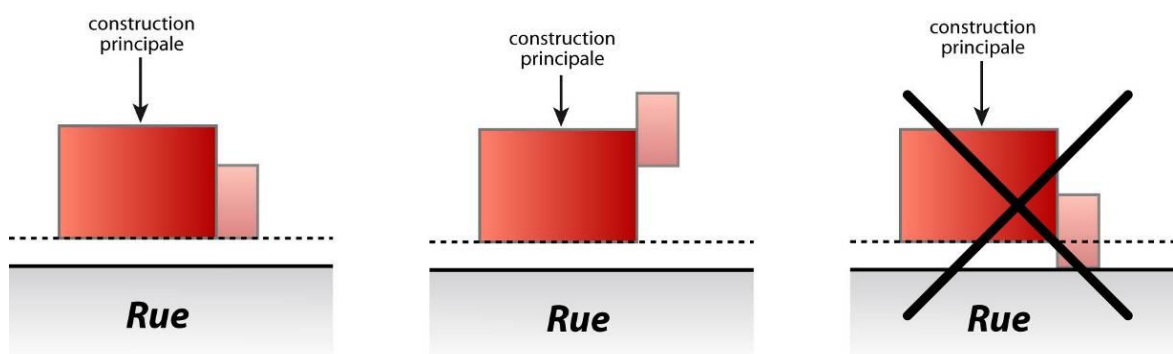
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

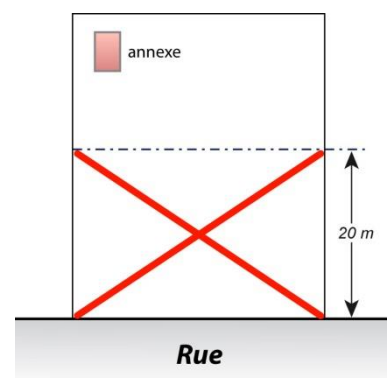
2. Au moins la moitié du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.



3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.



4. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à plus de 20 mètres de l'alignement.



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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la façade de la construction.
2. Les constructions s'implanteront
 - soit sur limite séparative latérale, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 0,80 mètre) ;
 - soit en respectant un recul minimal de 0,80 mètre.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ce recul est ramené à 2 mètres.

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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UA.

EXCEPTIONS

2. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU.
3. En cas de démolition, la reconstruction sur une emprise équivalente à celle existante au moment de l'approbation du PLU est admise, même si celle-ci est non conforme aux dispositions du présent article.

Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors-tout des petites constructions est fixée à 3,50 mètres.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 13 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.

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. La dalle basse du rez-de-voirie ne devra pas se situer à plus de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

SURFACES EXTERIEURES

3. Les façades doivent être soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.
4. Les constructions de type rondins sont interdites.

TOITURES

5. Les constructions principales présenteront soit
 - **des toitures à pans** avec une pente comprise entre 40° et 52° ;
 - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
6. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
7. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
8. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures des constructions principales à pans seront en matériau rappelant l'aspect des tuiles et de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.
9. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 9 du présent article.

CLOTURES

10. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
11. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres ;
12. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Article 12- UA - 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- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

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

Caractère des secteurs

Le secteur UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
Il correspond aux extensions du centre ancien le long des rues ou dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Le secteur UB comprend un sous-secteur UBi dans lequel les sous-sols sont interdits.

A l'intérieur du périmètre de protection des Monuments Historiques (délimité sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

A l'intérieur de ce périmètre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir et la construction d'une clôture au dépôt d'une déclaration préalable.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;

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

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il s'agisse d'une reconstruction qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les commerces de détail à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m² ;
4. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;
5. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;

6. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière ou sur une unité foncière voisine (séparée uniquement par une voie).
9. En l'absence de constructions principales à usage d'habitation ou d'activités sur l'unité foncière, seules les constructions répondant en termes de gabarit à la définition d'une petite construction (maximum 40 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur) sont admises.

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
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'une voie privée,
 - soit par un passage aménagé sur un fond privé avec l'autorisation du propriétaire.
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.
3. En dehors des panneaux d'agglomération, la création de nouveaux accès individuels sur une route départementale est interdite.

VOIRIE

4. Les voiries 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.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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 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

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe ou le ruisseau coule en limite de propriété, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou vers le ruisseau.

RESEAUX SECS

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

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

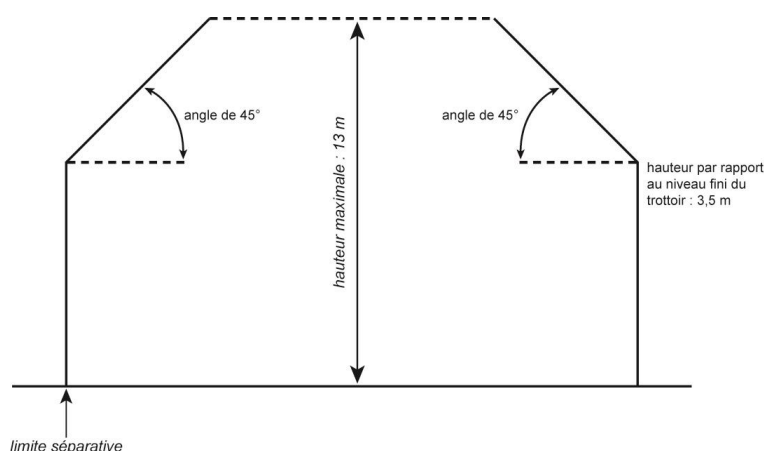
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
3. En dehors des panneaux d'agglomération, toute construction respectera un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
6. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès respecteront les dispositions de l'article 7- UB.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la façade de la construction.
2. Les construction doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3,50 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel de tout point au droit de la limite de propriété 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, seules les implantations sur limites séparatives ou à au moins 1 mètre de ces limites sont autorisées

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Pour les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ce recul est ramené à 2 mètres.

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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

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

1. L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UB.

EXCEPTIONS

2. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU.
3. En cas de démolition, la reconstruction sur une emprise équivalente à celle existante au moment de l'approbation du PLU est admise, même si celle-ci est non conforme aux dispositions du présent article.

Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors-tout des petites constructions est fixée à 3,50 mètres.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 13 mètres au faîtage ;
 - 7 mètres au sommet de l'acrotère.

EXCEPTIONS

4. 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, selon schéma des dispositions générales.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR UBI

2. Les sous-sols sont interdits.

ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

3. La dalle basse du rez-de-voirie ne devra pas se situer à plus de 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

SURFACES EXTERIEURES

4. Les façades doivent être soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.
5. Les constructions de type rondins sont interdites.

TOITURES

6. Les constructions principales présenteront soit
 - **des toitures à pans** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
 - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
7. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.
8. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
9. A l'exception des vérandas et couvertures des piscines, les toitures des constructions principales à pans seront en matériau rappelant l'aspect des tuiles et de teinte rouge, brune ou noire et non vernissées.
10. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 9 du présent article.

CLOTURES

11. Les hauteurs des clôtures sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
12. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres ;
13. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Article 12- UB - 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- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

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 2 - Dispositions applicables au secteur UJ

Caractère du secteur

Le secteur UJ correspond aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions 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 affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 mètres ;
3. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation ;
4. L'extension des constructions principales existantes sur l'unité foncière à condition de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

Article 3- UJ - Accès et voirie

Non réglementé

Article 4- UJ - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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 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

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

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

Article 5- UJ Caractéristiques des terrains

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 emprises publiques et aux voiries

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction devra s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
3. Tout point de l'emprise au sol des piscines respectera un recul minimal de 1 mètre.
4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non réglementé

Article 9- UJ- Emprise au sol

Non comprises les piscines et les extensions autorisées des constructions principales, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 m² d'un seul tenant par unité foncière.

Article 10- UJ - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout.

EXCEPTIONS

3. Ces règles 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 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, selon schéma des dispositions générales.

Article 11- UJ- Aspect extérieur des constructions

1. 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.

SURFACES EXTERIEURES

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. La mise en œuvre de couleurs vives, agressives est interdite.

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 la zone 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 3 - Dispositions applicables au secteur UL

Caractère de la zone

Le secteur de zone UL accueille principalement les constructions et installations liées aux équipements sportifs ou de loisirs.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UL - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions ou installations liées à des équipements publics ou d'intérêt public ;
2. Les aménagements, constructions ou installations à condition qu'ils soient liés à des activités de loisirs ;
3. Les infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements implantés dans la zone ;
5. Les constructions et installations, les travaux, affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 5- UL - 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- UL - 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.
2. Toute construction doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

EXCEPTIONS

3. Ces règles 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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction devra respecter un recul d'implantation d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,

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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9- UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UL - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 13 mètres.

EXCEPTIONS

3. 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, selon schéma des dispositions générales.

Article 11- UL - 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.

Article 12- UL - 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- UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article 14- UL - 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- UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- UL - 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 à urbaniser

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur AUL

Caractère de la zone

La zone AUL 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 et installations liées aux équipements sportifs ou de loisirs.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- AUL - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les constructions ou installations liées à des équipements publics ou d'intérêt public ;
2. Les aménagements, constructions ou installations à condition qu'ils soient liés à des activités de loisirs ;
3. Les infrastructures et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements implantés dans la zone ;
5. Les constructions et installations, les travaux, affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 5- AUL - 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- AUL - 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.
2. Toute construction doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction devra respecter un recul d'implantation d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,

EXCEPTIONS

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9- AUL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- AUL - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 13 mètres.

EXCEPTIONS

3. 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- AUL - 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.

Article 12- AUL - 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- AUL - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Article 14- AUL - 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- AUL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

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

Non réglementé

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à 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 de la zone.

Extrait du rapport de présentation

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

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, tel que décrit aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 5- 2AU - 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 - 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.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au-moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction s'implantera sur une limite séparative ou respectera un recul minimal de 2 mètres.

EXCEPTIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul d'au-moins 0,50 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9- 2AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11- 2AU - 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 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Non réglementé

Article 14- 2AU - 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 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16- 2AU - 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**

Caractère de la zone

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

Elle comprend un secteur AC destiné à accueillir la construction de bâtiments agricoles.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations 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. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être liés à :
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
4. Un abri de pâture par unité foncière à condition d'être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 4 mètres.

DANS LE SECTEUR AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
6. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées ;
7. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation
8. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale

Article 3- A - 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.
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.
3. La création de nouveaux accès individuels sur une route départementale est interdite.

VOIRIE

4. Les voiries 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.

Article 4- A - 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. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible (techniquement ou réglementairement) sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

6. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies
 - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Ces règles 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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,

EXEPTIONS

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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Hors secteur AC, l'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 30 m².

Article 10- A - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 12 mètres.
3. Hors secteur AC, la hauteur des abris de pâture est limitée à 4 mètres.

EXCEPTIONS

4. 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 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, selon schéma des dispositions générales.

Article 11- A - 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.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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 forestières

Caractère de la zone

La zone N correspond à des secteurs naturels ou forestiers, partiellement ou non desservis par des équipements publics.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations 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. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être liés à :
 - une construction, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes
4. Un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouverts sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres ;
5. Les constructions destinées à abriter des animaux, chevaux notamment, à condition de respecter les caractéristiques d'une petite construction telle que définie aux dispositions générales.
6. Les abris pour le bois

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
 - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
 - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Ces règles 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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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 de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

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

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 30 m².

Article 10- N - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée conformément aux dispositions présentées dans le lexique.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 3,50 mètres.

DEROGATIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - 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, selon schéma des dispositions générales.

Article 11- N - 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.

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

Non réglementé

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