Commune de
Réchicourt le Château

Révision du Plan d'Occupation des Sols et transformation en Plan Local d'Urbanisme

Règlement

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

PLU approuvé par DCM du 24 mai 2012

TITRE I

Dispositions générales

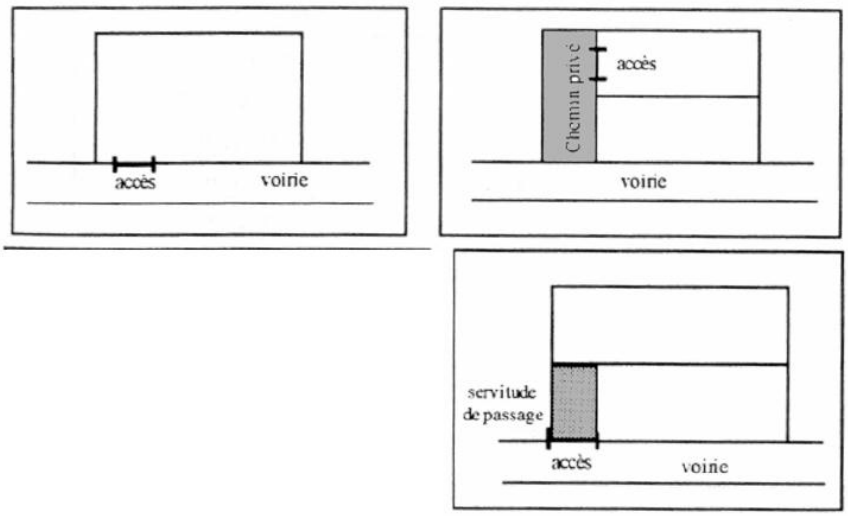
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Réchicourt le Château du Département de la Moselle (n° INSEE : 57564)

Article 2: Lexique

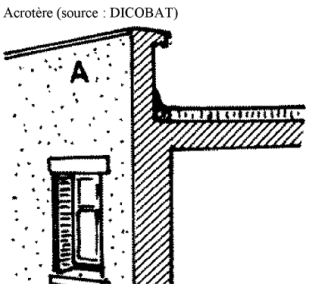
Accès

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.



Affouillement et exhaussement du sol

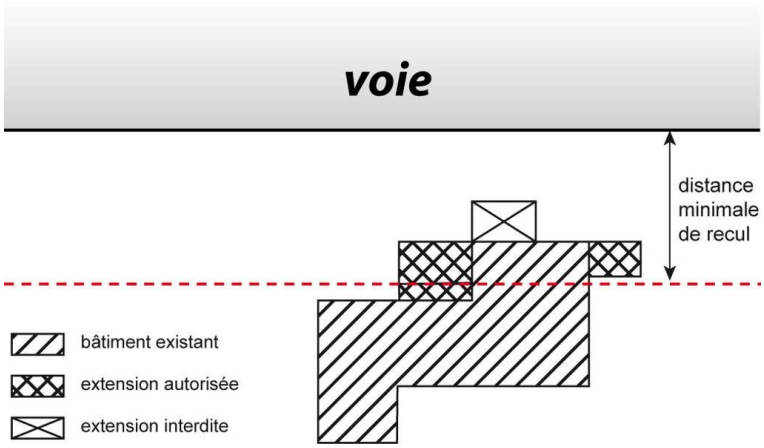
Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Aggravation de la non conformité

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

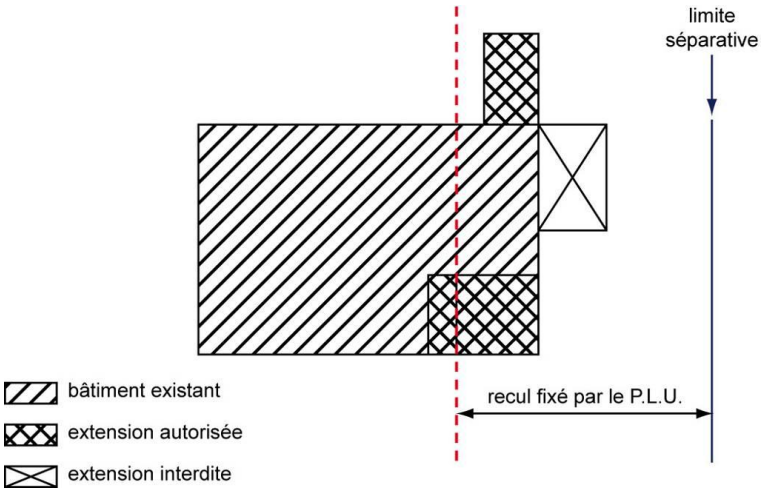
– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée

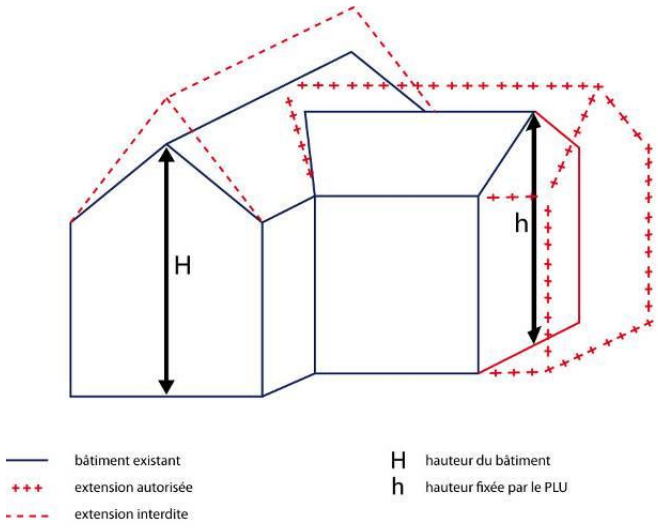


– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant



Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou les voies propriétés communales et ouvertes à la circulation publique.

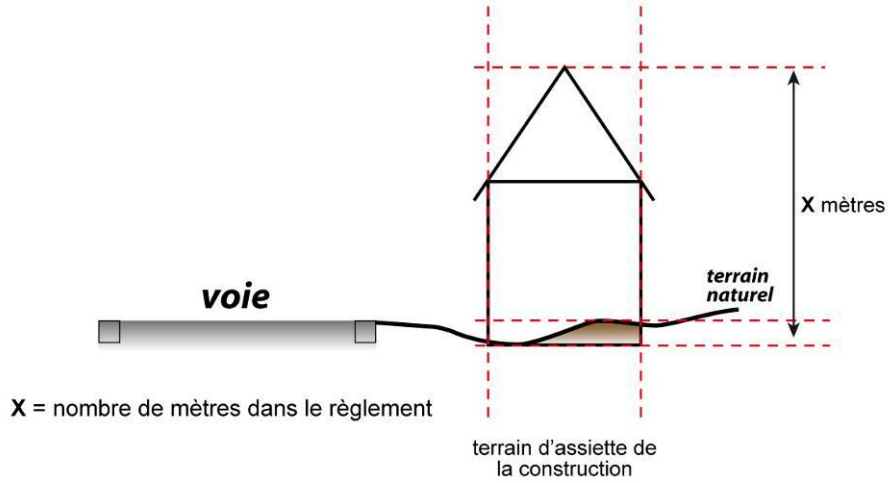
Balcon

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Calcul de la hauteur

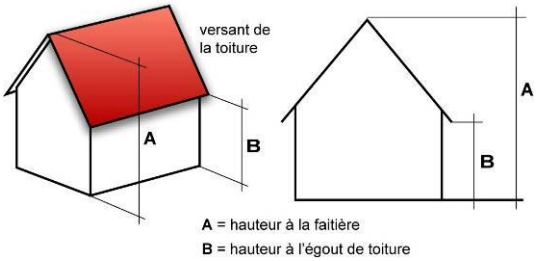
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction

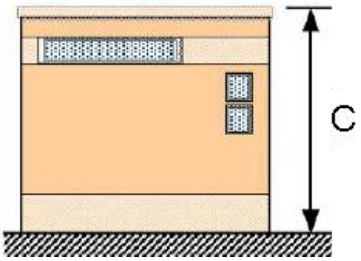


et

– le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère)
– ou l'égout de la toiture



A = hauteur au faîtage
B = hauteur à l'égout



C = hauteur à l'acrotère

Construction principale

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.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière.

Egout de la toiture

Limite basse du plan de toiture principale de la construction (gouttière ou chéneau), vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

Emprise au sol

Surface de terrain occupée par toutes les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,…), piscine et sous-sol compris.

L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m².

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vu d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

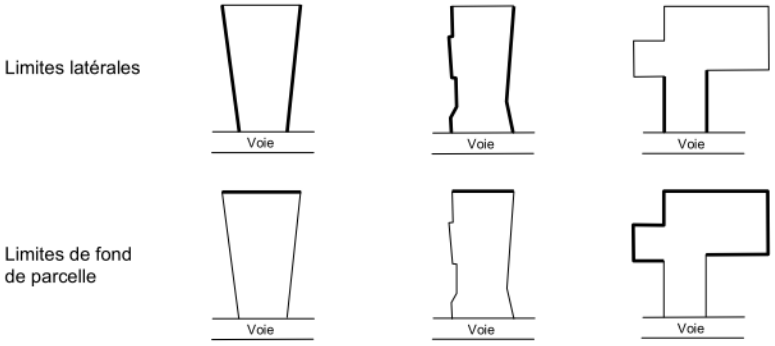
Faîtage

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

Limites séparatives

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

– les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
– les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.



Modalités d'application de l'article 6

Les dispositions définies à l'article 6 du règlement de chacune des zones s'appliquent

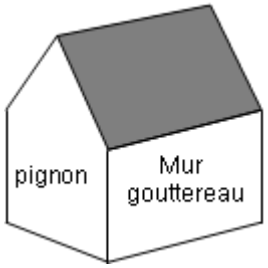
– par rapport aux voies propriétés de la commune et ouvertes à la circulation publique
– au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
– par rapport au secteur dans lequel se situe l'emprise au sol maximale de la construction.

Plan de toiture

Le plan de toiture est constitué par l'enveloppe assurant l'étanchéité du bâtiment, de laquelle peuvent dépasser les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes et les éléments décoratifs.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



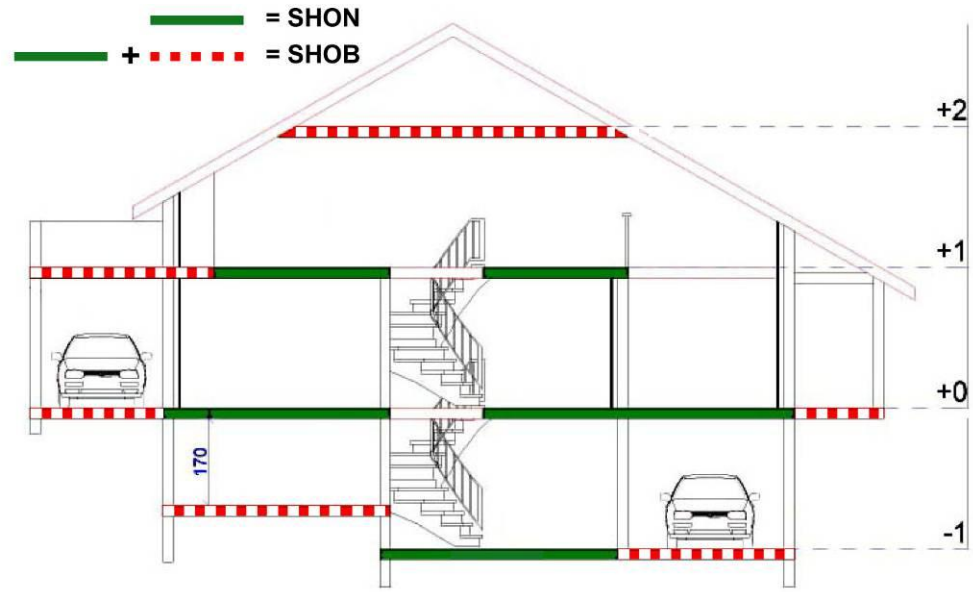
Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

La Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de tous les niveaux qu'elle comporte.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

La Surface Hors Œuvre Nette s'obtient à partir de la SHOB de laquelle on retranche :

– les surfaces de plancher constituées de combles ou de sous-sols non aménageables pour l'habitation ou l'activité (hauteur sous-plafond inférieure à 1,80 mètres, absence d'ouvertures sur l'extérieur, …),
– les surfaces de plancher des toits-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
– les surfaces de plancher destinées au stationnement des véhicules,
– les surfaces destinées à abriter les animaux, le matériel et les récoltes ou à leur transformation dans les exploitations agricoles,
– une surface forfaitaire de 5% pour les habitations et les résidences de tourisme.



Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Unité foncière

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 la chaussée, les trottoirs, 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.

Article 3 : 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

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

– les zones urbaines du village : UA, UB, UC et UJ
– la zone urbaine de Bataville : UD qui est divisée en 7 secteurs de zone,
– la zone d'activités de Bataville : UX

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

– la zone AU à Bataville
– les zones de développement de l'activité : AUX1 à Bataville et AUX2 entre le village et Avricourt

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

– la zone A

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont:

– la zone N
– la zone NA
– la zone NB
– la zone NL

<u>Les autres périmètres</u>

– Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU en application du 8° de l'article L123-1-5 et du d) de l'article R123-11 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.
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - LES ZONES URBAINES DU VILLAGE – UA, UB, UC ET UJ

Caractère de la zone :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. 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 l'environnement d'un quartier d'habitation.

Au niveau du village de Réchicourt le Château, la zone U comprend 4 secteurs de zones, notés UA, UB, UC et UJ.

Extrait du rapport de présentation

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- le camping.

Dans le secteur UJ, seules les constructions annexes (abris de jardins, garages, …) et installations de loisirs (piscine, mini-golf, …) sont admises.

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

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

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation,
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) à condition d'être liées à une activité de loisirs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article U 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

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.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 m.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir au minimum 6 mètres de largeur de plateforme intégrant une bande de roulement de 4 mètres minimum.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

– permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
– en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent

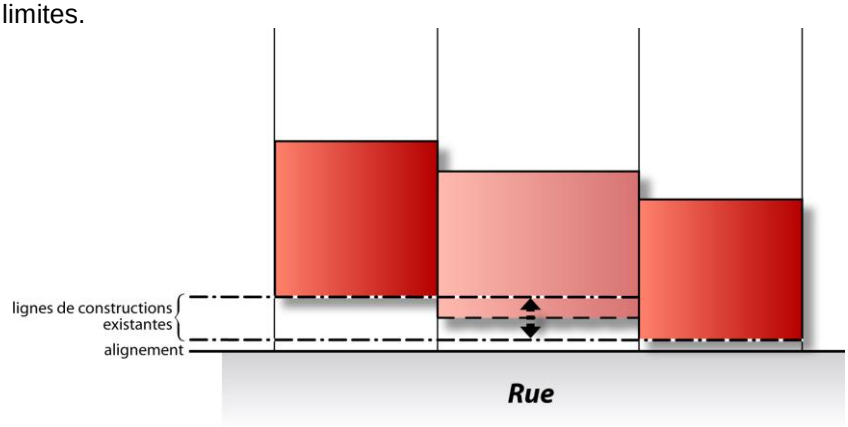
– par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique
– au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dans le secteur UA

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.



En l'absence de construction sur les emprises foncières voisines, celle-ci est considérée comme étant implantée à l'alignement de la voie.

Dans le secteur UB

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

En l'absence de construction sur les emprises foncières voisines, les constructions s'implanteront avec un recul compris entre 5 et 10 mètres.

Dans le secteur UC

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 10 mètres.

Dans toute la zone

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

Les constructions annexes s'implanteront sur l'alignement ou en retrait de la façade principale de la construction principale.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone,
– aux équipements publics ou d'intérêt général pour lesquels seul un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies est prescrit.

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

I Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans le secteur UA, sur une profondeur de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies

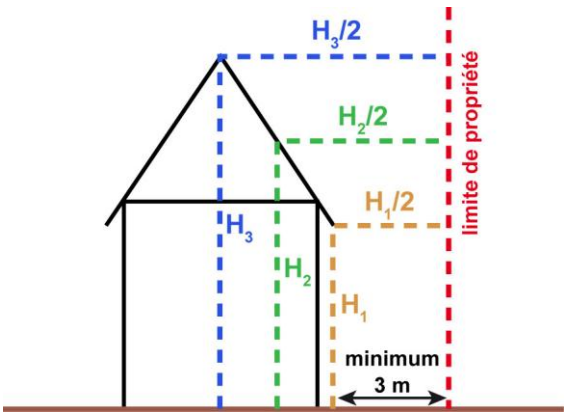
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le reste de la zone

Les constructions devront être édifiées

– soit sur la limite séparative :
– soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au point considéré).

Le minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 5 mètres.



II Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres.

III Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

IV Cas des cours d'eau

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

Article U 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U 9 : Emprise au sol

Dans le secteur UA

Non réglementé

Dans les secteurs UB et UC

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article,
– pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.

Dans le secteur UJ

Dans le secteur Uj, la superficie des constructions annexes, à l'exception des piscines couvertes ou non, est limitée à 20 m² par unité foncière.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UA, UB et UC

La hauteur maximale est fixée à

– 9 mètres au sommet du plan de toiture.

Cette règle ne s'applique pas:

– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, 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.

Dans le secteur UJ

La hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au sommet du plan de toiture.

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions

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.

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
Les mouvements de terrains supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie sont interdits.

Surfaces extérieures

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

Dans le secteur UA, les constructions de type rondins sont interdites.

Les enseignes doivent être limitées à une par activité et intégrées à la façade.

Dans le secteur UA, les balcons en saillies par rapport à la façade sur rue sont interdits.

Toitures dans le secteur UA

Les toitures doivent :

– présenter un faîtage principal à deux ou quatre pans,
– avoir des pentes symétriques entre 35° et 40°.

Les débords de toiture ne doivent pas excéder 1 mètre.

Les couvertures des toitures principales seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle la terre cuite.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de toiture et la couleur peuvent être différents pour :

– les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
– les appentis et vérandas ;
– les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
– les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture ou la couleur de toiture sont différentes de celles prescrites, à condition que la couleur de toiture soit identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattachent ;
– les constructions présentant une architecture innovante ou à caractère écologiques si elle est compatible avec son environnement immédiat ;
– les équipements de production d'énergie solaire (panneaux solaires thermiques) ; l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques n'est admise que sur les constructions annexes et à condition de couvrir la totalité d'un pan de toiture ;
– les toitures végétalisées.

Ouvertures
Dans le secteur UA, les ouvertures en toiture sont limitées au nombre de 2 par pan de toiture et seront de type lucarnes à deux pans dite Jacobine ou à chevalet.

lucarne à deux pans dite **jacobine**, ou à chevalet

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Le cas échéant, elles seront constituées soit

– par des haies vives ou par un grillage doublé de haies vives
– par un mur plein à condition de s'apparenter à la construction principale (forme et aspect)
– par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie.

Pour la constitution des haies, les essences locales seront privilégiées.

Clôtures à l'alignement
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1 mètre. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,40 mètre.

Clôtures sur limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Article U 12 : Stationnement des véhicules

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

La dimension minimale d'un emplacement est de 15 m². Les garages incorporés ou non, sont comptés comme place de stationnement. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

A cet effet les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m² de SHON ; il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les extensions de moins de 20 m² de SHON ne donnent pas lieu à la réalisation de place supplémentaire.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

A l'exception du secteur UA, 30% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

La plantation d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 100 m² de superficie non bâtie est requise.

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE II - LES ZONES URBAINES DE BATAVILLE – UD

Caractère de la zone :

La zone UD couvre la cité Bata. 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 l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UD se subdivise en 7 secteurs de zones, numérotés de 1 à 7.

Extrait du rapport de présentation

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou agricole,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping.

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

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

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article UD 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

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.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 m.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

– permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
– en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

I Implantations de constructions principales

Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent

– par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique
– au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD4, UD5 et UD6

Les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise dans les limites définies ci-dessous :

– Dans le secteur UD1
  • soit entre 5 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies
  • soit entre 20 et 30 mètres par rapport à l'alignement des voies
– Dans le secteur UD2 : entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies
– Dans le secteur UD3 : entre 5 et 16 mètres par rapport à l'alignement des voies
– Dans le secteur UD4 : entre 10 et 22 mètres par rapport à l'alignement des voies
– Dans le secteur UD5 : entre 3 et 12 mètres par rapport à l'alignement des voies
– Dans le secteur UD6 : entre 6 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur UD7

Les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise, dans les emprises constructibles définies au plan de zonage.

II Implantation des constructions annexes

Des constructions annexes peuvent être admises à condition de s'adosser à la construction principale et de s'implanter à l'arrière de la façade principale.

III Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

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

Les constructions devront être édifiées

– soit sur la limite séparative :
– soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au point considéré).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

Article UD 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UD 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UD1, UD3, UD5 et UD7

La hauteur maximale est fixée à

– 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UD2

La hauteur maximale est fixée à

– 9 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UD4

La hauteur maximale est fixée à

– 3 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UD6

La hauteur maximale est fixée à

– 7 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas:

– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées,
– 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 UD 11 : Aspect extérieur des constructions

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.

Les constructions respecteront une cohérence architecturale avec le bâti voisin et définies aux orientations d'aménagement propres à chaque secteur de zone.

Toitures

A l'exception du secteur UD6, les constructions présenteront des toitures plates.

Dans le secteur UD6, les toitures des constructions principales présenteront des toitures à 2 pans symétriques avec un faîtage central et des pentes de 25°.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Le cas échéant, elles seront constituées soit

– par des haies vives
– par un grillage doublé de haies vives
– par un grillage.

Pour la constitution des haies, les essences locales seront privilégiées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1 mètre.

Article UD 12 : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet les constructions à usage d'habitation justifient d'au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m² de SHON soit sur l'espace privatif, soit dans des espaces de stationnement communs au sein de la zone ; il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les extensions de moins de 20 m² de SHON ne donnent pas lieu à la réalisation de place supplémentaire.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

50% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

Article UD 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE III - LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES - UX

Caractère de la zone :

La zone UX correspond à la partie industrielle du site Bataville. Elle est destinée à conserver sa vocation d'accueil pour des activités industrielles, artisanales commerciales ou tertiaires. Il doit toutefois pouvoir être admis le changement de destination de bâtiments ou parties de bâtiments existant et l'aménagement de logements.

Extrait du rapport de présentation

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à usage agricole,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping.

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

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

- les habitations à condition de résulter de la transformation d'usage de bâtiments ou parties de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques

Article UX 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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.

II Voirie

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir une largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum,

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

I Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

III Téléphone, électricité et réseaux câblés

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées

– soit sur la limite séparative
– soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives de H/2 minimum 4 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture)

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives
– aux constructions annexes de moins de 30 m² et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale qui peuvent s'implanter avec recul maximum de 1 mètre.

Article UX 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UX 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations industrielles.

Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions

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

Article UX 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière.

Pour les bureaux et les habitations, un minimum d'une place par tranche entamée de 50 m² de SHON est requis.

Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au-delà de 1 000 m².

Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum de 3 places pour 10 chambres.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la route départementale doit être traité paysagèrement.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.

Article UX 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I - LE DEVELOPPEMENT DE BATAVILLE - AU

Caractère de la zone :

La zone AU couvre un secteur non bâti de la cité Bata. Elle est destinée à être aménagée pour accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Extrait du rapport de présentation

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ou agricole,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- le camping.

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

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

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article AU 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

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.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 m.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

– permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
– en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

I Implantations de constructions principales

Les dispositions définies ci-dessous s'appliquent

– par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique
– au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Les constructions principales s'implanteront pour 80% ou plus de leur emprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies

II Implantation des constructions annexes

Des constructions annexes peuvent être admises à condition de s'adosser à la construction principale et de s'implanter à l'arrière de la façade principale.

III Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

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

Les constructions devront être édifiées

– soit sur la limite séparative :
– soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur du bâtiment au point considéré).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.

Article AU 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à

– 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas:

– aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées,

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

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.

Les constructions respecteront une cohérence architecturale sur l'ensemble de la zone.

Toitures

Les constructions présenteront des toitures plates.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Le cas échéant, elles seront constituées soit

– par des haies vives
– par un grillage doublé de haies vives
– par un grillage.

Pour la constitution des haies, les essences locales seront privilégiées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1 mètre.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet les constructions à usage d'habitation justifient d'au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m² de SHON soit sur l'espace privatif, soit dans des espaces de stationnement communs au sein de la zone ; il est exigé au maximum 3 places par logement.

Les extensions de moins de 20 m² de SHON ne donnent pas lieu à la réalisation de place supplémentaire.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

50% au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE II - LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES – AUX1 ET AUX2

Caractère de la zone :

La zone AUX est une zone destinée à être urbanisée pour accueillir de nouvelles activités industrielles, artisanales et de commerces et services.

Elle comprend deux secteurs de zone :

– la zone AUX1 qui doit permettre le développement de la zone d'activités de Bataville (cette zone doit permettre d'accueillir notamment des activités qui pourraient profiter de la voie d'eau pour leurs approvisionnements ou leurs expéditions)
– la zone AUX2 qui doit permettre d'accueillir des activités artisanales

Extrait du rapport de présentation

Article AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

– les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
– l'ouverture de carrières,
– les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
– le camping
– les dépôts de matériaux de recyclage à ciel ouvert
– les activités de loisirs et culturelles

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

– les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité implantée dans la zone,
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités,
  - que leur superficie n'excède pas 100 m² de SHON
– les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.

Conditions de l'urbanisation

Des constructions pourront être admises dans la zone au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.

Article AUX 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

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.

II Voirie

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir une largeur de la plate-forme de 8 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

Article AUX 4 : Desserte par les réseaux

I Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

III Téléphone, électricité et réseaux câblés

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à

– 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
– 2 mètres de l'alignement des autres voies

Les constructions respecteront par ailleurs un recul de

– 6 mètres du chemin de halage du Canal de la Marne au Rhin,

Ces règles ne s'appliquent pas

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées

– soit sur la limite séparative,
– soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de H/2 minimum 4 mètres (H étant la hauteur maximal du plan de toiture)

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

Article AUX 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUX 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.
Dans le secteur AUX2, elle est limitée à 9 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques propres à certaines installations industrielles.

Article AUX 11 : Aspect extérieur des constructions

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

Article AUX 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière.

Pour les bureaux, un minimum d'une place par tranche entamée de 50 m² de SHON est requis.

Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 places par 50 m² au-delà de 1 000 m².

Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum de 3 places pour 10 chambres

Article AUX 13 : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts.

Le recul des constructions par rapport aux routes départementales doit être traité paysagèrement.

Article AUX 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles

Caractère de la zone A :

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

Elle comprend un secteur de zone Aa inconstructible.

Extrait du rapport de présentation

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dans toute la zone A :

– les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics,

Dans toute la zone A, sauf en secteur de zone A1 inconstructible :

– 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

– les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la règlementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public

– les constructions à usage d'habitation, leurs annexes (abris de jardins, piscines, garages, …), à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole existant ou construit simultanément,

– les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme…) et au commerce (vente directe de produits à la ferme…) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire
- les centres équestres
- les installations de production d'énergie renouvelable

Article A 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

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.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques
S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur

Eaux usées non domestiques
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 à un prétraitement agréé, conformément aux règlementations en vigueur.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à

– 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
– 2 mètres de l'alignement des autres voies

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

Article A 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

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.

Façades

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

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

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants.
Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration rappelle l'ardoise ou la terre cuite.

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestieres

Caractère de la zone N :

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 trois secteurs de zones NA, NB et NL dans lesquels des constructions peuvent être admises.

Extrait du rapport de présentation

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les travaux, constructions et installations sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation du canal, des réseaux et des voies.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises à condition

– que dans le secteur NL, elles soient nécessaires au gardiennage des équipements publics ou liées à une activité touristique ou de loisirs,
– que dans les secteurs NA et NB, elles constituent des extensions dans la limite de 50% de la SHOB de constructions existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NA, les constructions à usage commercial à condition d'être destinées notamment à assurer une offre de proximité aux usagers du canal.

Article N 3 : Accès et voirie

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

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.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 m.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir au minimum 6 mètres de largeur de plateforme intégrant une bande de roulement de 4 mètres minimum.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

I Cas des voies

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à

– 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
– 2 mètres de l'alignement des autres voies

II Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.

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

Les façades des constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

– aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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
– aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à l'aménagement de la zone.

Cas des cours d'eau

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

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

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

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 N 12 : Stationnement des véhicules

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé