

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Si regroupement parcellaire : les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie			
	Si EB projetée $\geq 240 \text{ m}^2$, il est imposé de fragmenter les volumes pour tenir compte des caractéristiques du secteur			
Emprise bâtie (EB)	EB $\leq 25 \%$ superficie du terrain			
	Terrain en 2 nd rang : EB $\leq 25 \%$			
Recul (R)	R $\geq 5 \text{ m}$ ou adapté à la séquence			
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Cas général	L1 $\geq 6 \text{ m}$		
		L2 $\geq 8 \text{ m}$		
	Dans le cas d'une opération de 3 constructions nouvelles ou plus sur des terrains contigus et desservis par une même voie	Sur les terrains en limite externe de l'opération	Limites externes L1 $\geq 6 \text{ m}$ Limites internes L1 $\geq 0 \text{ m}$	
		Sur les terrains internes de l'opération	L1 $\geq 0 \text{ m}$ sur une limite L1 $\geq 3 \text{ m}$ sur l'autre limite	
	Terrain en 2 nd rang	L2 $\geq 8 \text{ m}$		
		Sur 2 limites contigües	L $\geq 0 \text{ m}$	L $\geq 4 \text{ m}$ dans le cas de façade avec baies
	Sur les autres	L $\geq 10 \text{ m}$		
Espace en pleine terre	EPT $\geq 50 \%$ superficie de terrain			
	Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre			
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Gabarit : H _F = 4 m / Pente 50 % / H _T = 8 m à partir de limites séparatives (Schéma 1) R+1 maximum Si H _F fixée au plan de zonage application du gabarit avec H _T = H _F + 4 m Si H _T fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit			
	Terrain en 2 nd rang	Gabarit : H _F = 4 m / Pente 35 % / H _T = 7 m (Schéma 2)		
	Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.			

Schéma 1 :

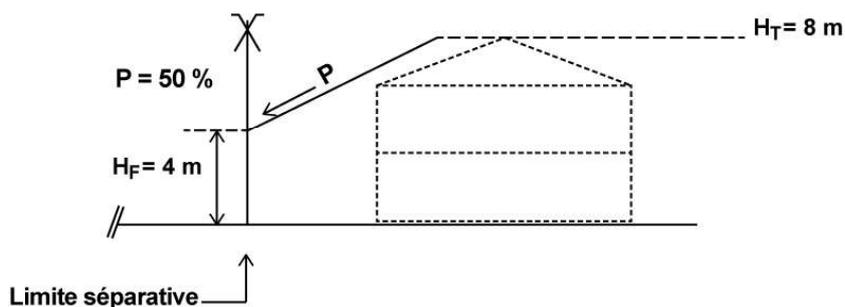
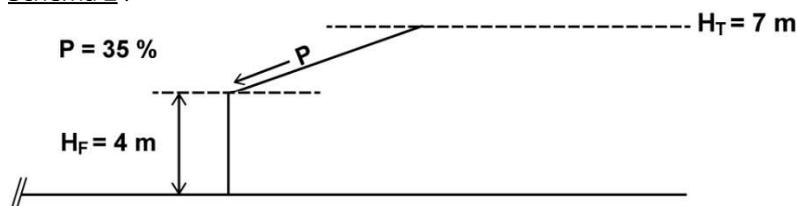


Schéma 2 :



2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 30 % superficie de terrain		
Recul (R)	R adapté à la séquence		
Retrait latéral (L1)	Sur une limite	L1 ≥ 0 m	L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baies
	Sur l'autre limite	L1 ≥ 6m	
	L2 ≥ 8m		
Retrait fond parcelle (L2)	Terrain en 2 nd rang	Sur 2 limites contigües	L ≥ 0 m
		Sur les autres	L ≥ 10 m
Espace en pleine terre	EPT ≥ 35 % superficie de terrain		
Hauteur façade (H_F)	Gabarit : H _F = 4 m / Pente 50% / H _T = 8 m à partir des limites séparatives (Schéma 1)		
Hauteur totale (H_T)	R+1 maximum		
	Si H _F fixée au plan de zonage application du gabarit avec H _T = H _F + 4 m		
	Si H _T fixée au plan de zonage il n'est pas fait application du gabarit		
	Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.		

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas érigée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisé dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte des constructions sur les terrains contigües.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général", ou portées au plan de zonage.

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance ...) :

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m² ;
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m ;
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :

Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :

- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;
- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm.

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires,