



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BOERSCH

REGLEMENT ECRIT

Révision POS en PLU le : 23/12/2011

MODIFICATION N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 mars 2023,

A BOERSCH,
le 27 mars 2023



Le Maire,
Colette JUNG



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

Département du Bas-Rhin

Commune de

BOERSCH

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SDAU Antenne Sud 53, route de Sélestat 67210 OBERNAI
Tel : 03 88 47 02 30 Fax : 03 88 47 02 40

HAUTCOEUR Architecte 3, avenue de la Liberté
Tel : 03 88 75 09 20 Fax : 03 88 75 15 79 mel hautcoeur.architecte@wanadoo.fr

ESPAYS 46, boulevard d'Anvers 67000 STRASBOURG
Tél : 03.88.60.19.13 fax : 03.88.60.32.30 mel : espays@aol.com

SOMMAIRE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	5
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A</u>	5
<u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B</u>	14
<u>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E</u>	24
<u>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_F</u>	31
<u>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_X</u>	36
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	43
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H</u>	43
<u>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_X</u>	52
<u>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU</u>	60
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	63
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE A</u>	63
<u>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	71
<u>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N</u>	71

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOERSCH dans le département du Bas-Rhin.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal notamment :

- Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine U_A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_B où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_E où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_F où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAU_H où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAU_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone agricole A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.
- Aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A

La zone U_A est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_A correspond aux parties les plus anciennes de la commune ; les équipements publics existants de cette zone déjà urbanisée permettent le développement de l'urbanisation.

Elle est divisée en :

- *Un secteur U_{A1} correspondant au noyau historique de Boersch*
- *Un secteur U_{A2} correspondant à l'ancien couvent de Saint-Léonard et à la partie la plus ancienne de Klingenthal*

Certains espaces (U_{A2,..}) sont concernés par la présence de périmètres de protection autour des captages d'eau figurant sur le plan de zonage. Des réglementations plus strictes peuvent s'y appliquer. Il convient donc de consulter les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages correspondants.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine ou pouvant représenter un risque pour la ressource en eau.
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles en secteur U_{A1} et en secteur U_{A2} situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Klingenthal-Ottrott
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine

- Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage
- Les étangs, les carrières

⇒ **Secteur UA2** : situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Klingenthal - Ottrott :

- L'extension des bâtiments d'élevage
- La construction de silos produisant des jus de fermentation
- La création de cimetières
- La construction de voies de circulation, à l'exception de chemins empierrés et de voies de dessertes privatives
- L'installation d'ouvrage de transport et de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques de synthèse
- Les forages non destinés à la production publique d'eau destinée à la consommation humaine
- Le stockage d'engrais organique ou de synthèse et de produits phytosanitaires

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

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

⇒ *Tous secteurs* :

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux compatibles avec le caractère résidentiel de la zone limitée à 300 m² de surface de plancher

⇒ *Secteur U_{A1}* :

- L'implantation de nouvelles exploitations viticoles à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de l'extension des bâtiments d'élevage sauf en cas de mise aux normes sans augmentation du cheptel.

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone (U_{A2},..) inscrite au plan de règlement en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,40 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_A : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie

Le projet peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 U_A : Desserte par les réseaux

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

En secteur UA2 situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Klingenthal-Ottrott, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau public d'assainissement.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions seront édifiées suivant la ligne des constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque l'unité foncière est touchée par plus d'une voie ; la construction s'implantera à l'alignement de la voie principale ou de celle en bordure de laquelle la construction à l'alignement est prédominant ;
- pour les bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie et pour les bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- lorsque l'implantation à l'alignement compromet l'utilisation de la parcelle vue la situation ou l'utilisation particulière de celle-ci ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension de constructions existantes non implantées à l'alignement.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles
- aux reconstructions après sinistre

Ces cas d'exception ne pourront être recevables que si le projet ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à l'harmonie de la perspective urbaine.

Ils pourront en outre être assortis de conditions particulières telles l'édification à l'alignement d'une clôture pleine en maçonnerie ou au contraire l'interdiction d'édifier une clôture entre la construction et la voie publique.

En cas d'implantation en limite du domaine public, les saillies sur façades sont interdites à l'exception :

- des débords de toitures limités à 0,90 mètre et au-dessus de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique
- des oriels et balcons limités à 0,90 mètre de profondeur et au-dessus de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges.

Canaux

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges et à 3 mètres minimum de la limite du canal.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Chemins ruraux et chemins d'exploitation :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative ; Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,50 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure ni à la demi hauteur à la gouttière, ni à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 U_A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_A : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface de l'unité foncière sauf pour les unités foncières inférieures ou égales à 2 ares.

Article 10 U_A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

⇒ *Secteur U_{A1}* :

- Hauteur maximum au faîtage : 15 mètres
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 9 mètres

⇒ *Secteur U_{A2}* :

- Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 8 mètres

⇒ *Tous secteurs* :

- La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise.

Article 11 U_A : Aspect extérieur

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, est limité à 20 m² par unité foncière; celles-ci ne devront pas dépasser la ligne d'égout des constructions.

Les balcons-loggias inclus dans la pente des toitures sont interdits.

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates où à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures

Les clôtures en mailles rigides sont interdites.

Les clôtures éventuellement sur rue ou sur limites séparatives devront s'inspirer des modèles traditionnels en usage dans le centre ville (murs pleins, etc...)

Les murs pleins seront réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ou en moellons.

Ils comporteront un chaperon en tuiles ou en grès des Vosges.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 3 mètres, sauf en cas de porche d'entrée.

Article 12 U_A : Stationnement**Dispositions générales**

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. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitations :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 100 m² de surface de plancher • Au-delà des premiers 100 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher 	2 dont 1 extérieure 1
<u>Bureaux / artisanat / industrie / commerce :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1

<p><u>Equipements exceptionnels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres. • Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. <p>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</p>	
---	--

Article 13 U_A : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

La zone U_B est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_B correspond aux extensions récentes de la commune principalement à usage d'habitation.

Elle est divisée en quatre secteurs :

- *Un secteur U_{B1} correspondant aux premières extensions hors des murs d'enceinte et le long des voies structurantes principales*
- *Un secteur U_{B2} correspondant aux extensions essentiellement constituées d'habitat pavillonnaire diffus.*
- *Un secteur U_{B3} correspondant aux secteurs pavillonnaires denses*
- *Un secteur U_{B4} correspondant à la poche verte à destination de jardins familiaux.*

Certains espaces (U_{B2},...) sont concernés par la présence de périmètres de protection autour des captages d'eau figurant sur le plan de zonage. Des réglementations plus strictes peuvent s'y appliquer. Il convient donc de consulter les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages correspondants.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_B : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- *Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, de bureaux qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.*
- *Les habitations légères de loisirs*
- *Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :*
 - *Les parcs d'attractions*
 - *Les dépôts de véhicules hors d'usage*
 - *Les garages collectifs de caravanes*
 - *L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs*
 - *Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.*
 - *Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine*
 - *Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage*
 - *Les étangs, les carrières*

⇒ *Dans le secteur UB2 situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Klingenthal – Ottrott :*

- La création de cimetières
- La création de voies de circulation, à l'exception de chemins empierrés et de voies de dessertes privées
- L'installation d'ouvrages de transport et de stockage d'hydrocarbures et de produits chimiques de synthèse
- Les forages non destinés à la production publique d'eau destinée à la consommation humaine
- Le stockage d'engrais organique ou de synthèse et de produits phytosanitaires.

⇒ Secteur U_{B4} :

- Les nouvelles constructions sauf celles autorisées à l'article 2

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou admises sous conditions sont autorisées.

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

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

⇒ Tous secteurs :

- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

⇒ Secteurs U_{B1} , U_{B2} , et U_{B3} :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous à condition qu'elles soient situées en dehors des zones de captage dans les secteurs de zone U_{B2} prévus au plan de règlement :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux à condition de ne pas engendrer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à :
 - 300 m² de surface de plancher en secteur U_{B1} ,
 - 200 m² de surface de plancher en secteurs U_{B2} , et U_{B3}
- L'implantation de nouvelles exploitations viticoles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone

⇒ Secteur U_{B4} :

- Les constructions accessoires à une construction à usage d'habitation limitées à une seule construction par unité foncière et pouvant générer une surface de plancher limitée à 25 m².

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone inscrite au plan de règlement en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,40 mètre minimum au-dessus de la plus haute cote connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_B : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie

Le projet peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles privées doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

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

⇒ 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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Toutefois en secteur de zone UB2 situé dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Klingenthal-Ottrott, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau public d'assainissement.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

On pourra déroger à cette règle si la configuration de la parcelle l'exige (parcelle en pointe, en triangle, ...)

Cette disposition ne s'applique pas :

- Route du Mont Sainte-Odile (Klingenthal) où les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la voie publique
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles
- aux reconstructions après sinistre

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges et à 10 mètres minimum de la limite du cours d'eau.

Canaux

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges et à 3 mètres minimum de la limite du canal.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Chemins ruraux et chemins d'exploitation :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, les nouvelles constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure ni à la demi hauteur à la gouttière, ni à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- **Aux travaux sur une construction existante qui ne serait pas conforme à cette disposition, pour autant que ces travaux en améliorent la conformité, ou ne l'aggrave pas.**

Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter sur limite séparative :

- soit sur une longueur maximale de 10 mètres cumulée sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière,
- soit au droit d'un pignon en attente sur la parcelle voisine,
- soit en cas de réalisation de maisons jumelles ou en bande

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 U_B : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_B : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

⇒ Secteurs U_{B1} et U_{B3} :

40% de la surface de l'unité foncière.

⇒ Secteurs U_{B2} :

25% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 U_B : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

⇒ Secteur U_{B1} :

- Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou de l'acrotère : 7 mètres
- Hauteur maximale sur limite séparative : 2,50 mètres
- Dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non, la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

⇒ Secteurs U_{B2} et U_{B3} :

- Hauteur maximum au faîtage : 11 mètres
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou de l'acrotère : 6,50 mètres
- Hauteur maximale sur limite séparative : 2,50 mètres
- Dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non, la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, et sur une profondeur de 3,00m par rapport à cette limite, aucune partie du bâtiment devra être visible sous un angle supérieur à 45° par rapport à la hauteur maximale autorisée sur limite (2,50 mètres).

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans le secteur U_{B4} est de 3,50 mètres.

Article 11 UB : Aspect extérieur

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non est limité à 20 m² par unité foncière

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les pentes en déblai ne pourront excéder 20%.

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépée traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités (haies vives ou dispositif à claire voie) pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;
- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;
- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Article 12 UB : Stationnement

Dispositions générales

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. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Maisons individuelles : <ul style="list-style-type: none"> - Jusqu'à 150 m² surface de plancher - Au-delà de 150 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m² surface de plancher • Collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - Par tranche complète de 70 m² de surface de plancher 	 3 dont 1 extérieure 1 supplémentaire 2,5 dont 0,5 extérieure
<u>Bureaux / artisanat / industrie / commerce :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.</i> • <i>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</i> <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales ; cette surface est portée à 25% pour les activités agricoles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_B : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E

la zone U_E est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_E est une zone urbaine regroupant les équipements touristiques et installations publiques de la commune.

Elle est divisée en trois secteurs :

- Secteur U_{E1} : Equipements publics de sports, loisirs, enseignement, activités culturelles et périscolaires
- Secteur U_{E2} : Equipements et hébergements touristiques
- Secteur U_{E3} : Cimetières

Certains espaces (U_{E2},...) sont concernés par la présence de périmètres de protection autour des captages d'eau figurant sur le plan de zonage. Des réglementations plus strictes peuvent s'y appliquer. Il convient donc de consulter les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages correspondants.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_E : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les constructions sauf celles admises sous condition à l'article 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2U_E ci-dessous.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit leur durée

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

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

⇒ Secteur U_{E1}, U_{E2} :

- Les constructions à usage public sportif, éducatif, culturel et de loisir,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage liées ou nécessaires aux installations à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir autorisées,
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions à usage forestier,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

⇒ Secteur U_{E2} :

- Les habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les ouvrages liés à la distribution et au stockage de l'eau potable

⇒ Secteur U_{E3} :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux cimetières.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_E : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

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

⇒ 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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Toutefois, dans le secteur UE2, les eaux pluviales doivent être collectées par le réseau d'assainissement.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_E : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 U_E : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique existante ou à créer.

Chemins ruraux et chemins d'exploitation :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 U_E : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_E : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 U_E : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres

Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

La hauteur des bâtiments publics recevant du public n'est pas réglementée.

Article 11 U_E : Aspect extérieur

L'autorisation 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités (haies vives ou dispositif à claire-voie) pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;
- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;
- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Article 12 UE : Stationnement
Dispositions générales

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. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation:</u> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 150 m² de surface de plancher Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure 1 supplémentaire
<u>Bureaux :</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher 	1
<u>Commerce :</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher Au-delà de 800 m² de surface de plancher, par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.</i> <i>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</i> <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 U_E : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_E : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_F

La zone U_F est la zone réservée aux emprises des terrains concernés par la voie ferrée et/ou la voie verte.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_F : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les constructions sauf celles admises sous condition à l'article 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UF ci-dessous.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit leur durée

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

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

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, de la voie verte, ou de la piste cyclable
- Les constructions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales ou artisanales liées au réseau ferroviaire, à la voie verte ou à la piste cyclable.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés à condition qu'il n'y ait aucun changement d'affectation,
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_F : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le projet peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie

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

Article 4 UF : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_F : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 U_F : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire et/ou de la voie verte ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et/ou de la voie verte peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire et/ou de la voie verte ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et/ou de la voie verte peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

Article 8 U_F : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc...)

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Une distance plus grande peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_F : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 U_F : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 U_F : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale 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.

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépée traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités (haies vives ou dispositif à claire-voie) pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;
- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;
- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'il ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

Article 12 U_F : Stationnement

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 superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 U_F : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_F : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x

La zone U_x est une zone dédiée principalement aux activités industrielles, artisanales, de commerces dont une grande partie est soumise à des risques d'inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 U_x : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises à l'article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts et stockages de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
 - Les étangs, les carrières

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

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par unité foncière implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que la partie habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher de la partie habitation représente au plus 20% de la surface de plancher totale construite sur l'unité foncière, et soit limitée à 120 m²
- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone.

- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone inscrite au plan de règlement en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,40 mètre minimum au-dessus de la plus haute cote connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Ux : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des

engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 Ux : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 Ux : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 Ux : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, la façade principale de toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 6 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cours d'eau et fossés :

Les constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges.

Canaux

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction

au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 Ux : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 Ux : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 Ux : Aspect extérieur

L'autorisation 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates où à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités (haies vives ou dispositif à claire-voie) pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;
- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;
- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Article 12 Ux : Stationnement

Dispositions générales

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 et notamment pour les poids lourds. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation liée à l'activité:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 80 m² de surface de plancher • Au-delà de 80 m² de surface de plancher 	2 dont 1 extérieure 3 dont 1 extérieure
<u>Bureaux / artisanat / industrie / commerce:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	1
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.</i> • <i>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</i> <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 U_x : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H

La zone IAU_H correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Sont également autorisés les équipements qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU_H est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Elle comprend un sous-secteur IAU_{Ht} réservé à des activités hôtelières.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU_H : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage agricole
 - Les habitations légères de loisir
 - Les abris à animaux
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les installations classées soumises à autorisation ;
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise

à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

- Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage
- Le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les étangs, les carrières

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

1. Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Conditions de l'urbanisation :
 - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
 - Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
 - La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
 - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (point2) :
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 200 m² de surface de plancher par unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

⇒ *Sous-secteur IAU_{Ht}* :

- Les constructions à usage hôtelier et leurs services et annexes, lorsqu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement et de construction.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAU_H : Accès et voirie

Accès

⇒ *Tous secteurs*:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte des zones doit se faire par un accès unique depuis la voie départementale, l'accès direct aux riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

⇒ *Sous-secteur IAU_{Ht}* :

L'ensemble du secteur ne pourra disposer que d'un seul accès pour toute la zone sur la RD 322, à partir du rond-point existant.

Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 8 mètres.

Article 4 IAU_H : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Sauf dispositions contraires liées à la préservation de la ressource en eau, les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas

d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAU_H : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois un retrait supérieur que celui indiqué ci-dessus peut être autorisé en raison notamment de la préservation de la perspective urbaine et de la topographie du site ou d'une recherche d'un meilleur ensoleillement.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

Canaux

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance de la limite des canaux, au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être implantées soit sur une seule limite latérale soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter sur limite séparative en cas de réalisation de maisons jumelles ou en bande et pour les constructions annexes à une maison d'habitation autorisées à l'article 2.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 IAU_H : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_H : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

Article 10 IAU_H : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur maximum au faîtage :	11 mètres
Hauteur maximale à l'égout :	6,50 mètres
Hauteur maximale sur limite séparative :	2,50 mètres

Dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, et sur une profondeur de 3,00m par rapport à cette limite, aucune partie du bâtiment devra être visible sous un angle supérieur à 45° par rapport à la hauteur maximale autorisée sur limite (2,50 mètres).

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités (haies vives ou dispositif à claire-voie) pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;
- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;
- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Article 12 IAU_H : Stationnement

Dispositions générales :

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. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Maisons individuelles : <ul style="list-style-type: none"> - Jusqu'à 150 m² de surface de plancher - Au-delà de 150 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher • Collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - Par tranche complète de 70 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure 1 supplémentaire 2,5 dont 0,5 extérieure
<u>Bureaux / artisanat / commerce :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.</i> • <i>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</i> <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une bonne insertion paysagère, notamment pour les constructions visibles depuis les axes routiers ou celles situées en limite avec une zone naturelle ou agricole.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU_H : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_x

La zone IAU_x est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation à court et moyen terme à dominante d'activités industrielles, artisanales, de commerces ainsi que les logements liés à l'activité.

Cette zone est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, Z.A.C., permis groupés, A.F.U., etc...) portant sur tout ou partie de la zone, ou au coup par coup sous réserve de la réalisation des équipements.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU_x : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage agricole
 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - Les habitations légères de loisir
 - Les abris à animaux
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les installations classées soumises à autorisation ;
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage
 - Le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières

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

1. Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2. Conditions de l'urbanisation :
 - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.
 - Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
 - La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
 - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
 - Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que la partie habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher de la partie habitation représente au plus 20% de la surface de plancher totale construite sur l'unité foncière, et soit limitée à 120 m²

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUx : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte des zones doit se faire par un accès unique depuis la voie départementale, l'accès direct aux riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées ainsi que de la sécurité des usager de la voirie publique.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 8 et 10 mètres.

Article 4 IAUx : Desserte par les réseaux :**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Sauf dispositions contraires liées à la préservation de la ressource en eau, les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU_x : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies publiques :

- La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres et maximum de 12 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cours d'eau et fossés :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

Canaux

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance de la limite des canaux, au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 IAU_x : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_x : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65 % de la superficie du terrain

Article 10 IAU_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension en continuité du volume d'une construction existante et des ouvrages de faible emprise.

Article 11 IAU_x : Aspect extérieur

L'autorisation 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates où à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;
- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités (haies vives ou dispositif à claire-voie) pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;
- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;
- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Article 12 IAU_x : Stationnement
Dispositions générales

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 et notamment pour les poids lourds. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation liée à l'activité:</u> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 80 m² de surface de plancher Au-delà de 80 m² de surface de plancher 	2 dont 1 extérieure 3 dont 1 extérieure
<u>Bureaux / artisanat / industrie / commerce:</u> <ul style="list-style-type: none"> Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	1
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres. Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 IAU_x : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 IAU_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturels, peu ou non desservis par des équipements, destinés à terme à l'urbanisation.

En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend un secteur IIAUx destiné au développement des activités économiques.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les étangs, les carrières

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

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, au moins égale à 4 mètres.

Cours d'eau et fossés :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

Article 8 IIAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 IIAU : Stationnement

Non réglementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Elle est divisée en trois secteurs :

- *Secteur A_{C1} : bâtiments agricoles y compris élevage et logements des exploitants*
- *Secteur A_{C2} : constructible pour les bâtiments agricoles y compris élevage*
- *Secteur A_{NC} : inconstructible (vignoble)*

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception de ceux liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
 - Les étangs, les carrières

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

⇒ *Tous secteurs :*

- La reconstruction après sinistre dans un délai inférieur ou égal à deux ans et sans changement d'affectation.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- Les installations et constructions liées à l'exploitation du réseau d'eau.

⇒ *Secteur A_{C1}* :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et à la condition que la surface de plancher de la partie habitation soit limitée à 120 m².
- Les ruchers—de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

⇒ *Secteur A_{C2}* :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles hors logements y compris les bâtiments d'élevage.
- Les ruchers—de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

⇒ *Secteur A_{NC}* :

- Transformation et aménagement des constructions existantes dans le volume existant et sans création de logements supplémentaires.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement :

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées 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 à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan, les constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales :*

15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions

⇒ *Autres voies, chemins d'exploitation et chemins ruraux :*

6 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. Toutefois, dans le secteur de zone AC2, cette distance est réduite à 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des chemins.

Cours d'eau et fossés :

Les constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Canaux

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance de la limite des canaux, au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Sauf indication contraire figurant au plan, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée et/ou de la voie verte qui pourront être implantés sur limite.

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

⇒ *Bâtiment agricole* :

- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que les silos.

⇒ *Logement* :

- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale est de 6 mètres.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

L'emploi des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 5%), accessibles ou non, est interdit pour les bâtiments agricoles.

Article 12 A : Stationnement

Dispositions générales :

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. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement :

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation liée à l'exploitation agricole:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure 1 supplémentaire
<u>Constructions liées à l'exploitation agricole :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher 	1
<u>Entrepôts :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche complète de 100 m² de surface de plancher 	1
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.</i> • <i>Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</i> <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage à caractère permanent.

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre

une bonne insertion paysagère, notamment pour les constructions visibles depuis les axes routiers ou celles situées en limite avec une zone naturelle ou agricole.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle et forestière N comprend 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.

Elle est divisée en six secteurs :

- secteur N_B : zone à vocation naturelle surbâtie à la constructibilité très limitée.
- secteur N_F : zone boisée
- secteur N_P : zone de prairies et boisements ponctuels inconstructible
- secteur N_R : ceinture verte entourant les remparts inconstructible
- secteur N_S : zone naturelle surbâtie sans extension des constructions existantes
- secteur N_V : fond de vallée humide inconstructible

Certains espaces (N_F) sont concernés par la présence de périmètres de protection autour des captages d'eau figurant sur le plan de zonage. Des réglementations plus strictes peuvent s'y appliquer. Il convient donc de consulter les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages correspondants.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les aires de stationnement ouvertes au public en dehors de l'emplacement réservé à cet usage
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois

- Les étangs, les carrières

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

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

⇒ *Tous secteurs:*

- Les installations et constructions liées à l'exploitation du réseau d'eau.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

⇒ *Tous secteurs sauf N_P :*

- La reconstruction après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire et/ou de la voie verte.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

⇒ *Secteur N_B :*

- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

⇒ *Secteurs N_F, N_R et N_S :*

- Transformation et aménagement des constructions existantes dans le volume existant et sans création de logements supplémentaires compatibles avec la préservation de la ressource en eau

⇒ *Secteur N_F :*

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière notamment le stockage et le séchage de produits issus de la forêt sous réserve qu'elles ne se localisent pas dans un secteur de préservation de ressources naturelles mentionné aux plans.

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone (N_B,..) inscrite au plan de règlement en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol ;
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,40 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux ;

- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment ;
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis de construire et la décision prise en préalable peuvent imposer :

- La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Sous réserve de compatibilité avec les dispositions particulières des zones de captage :

Alimentation en eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 m³ si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Assainissement :

Le traitement des eaux usées sera conforme au règlement général d'assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées 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 à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

Ces aménagements sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales :*

15 mètres de l'axe pour toutes les constructions

⇒ *Autres voies*

10 mètres de l'axe pour toutes les constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles

Cours d'eau et fossés :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

Canaux

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance de la limite des canaux, au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

A moins d'être implantées sur limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée et/ou de la voie verte qui pourront être implantés sur limite.

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

⇒ *Logement* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture; dans le cas des toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale est de 6 mètres.

⇒ *Abri à animaux et ruchers* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage de la toiture.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Façades

Les couleurs vives sont interdites en façades.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

Abris à animaux d'élevage de plein air

Ils devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Habillage des façades en bois
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Emprise au sol définie à l'article 9
- Sol en terre battue.

Clôtures sur rues et sur limites parcellaires :

Tous secteurs:

- Les clôtures (y compris celles des terrains agricoles) auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Les murets pleins de toutes natures sont interdits

Article 12 N : Stationnement

Dispositions générales

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. Pour les constructions non visées par les normes ci-dessous, il sera procédé par assimilation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure 1 supplémentaire
<u>Equipements exceptionnels :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres. • Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. <p><i>En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.</i></p>	

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.