

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

HOFFEN

Règlement

ELABORATION APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
6 septembre 2012

AHOHWILLER
LE

10 SEP. 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF



CONSEIL GÉNÉRAL
Bas-Rhin

O.T.E. Ingénierie
OMNIUM TECHNIQUE EUROPEEN
1 rue de la Liberté
BP 40310
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX
TM 03 88 57 35 55 - Fax 03 88 06 70 80

Maitre Valérie
FREY - GOBYN
ARCHITECTES
URBANISTES
10 rue de la Liberté - 67403 Illkirch
03 88 57 35 55 - Fax 03 88 06 70 80



**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



Commune de Hoffen

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Document approuvé le 6 septembre 2012



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

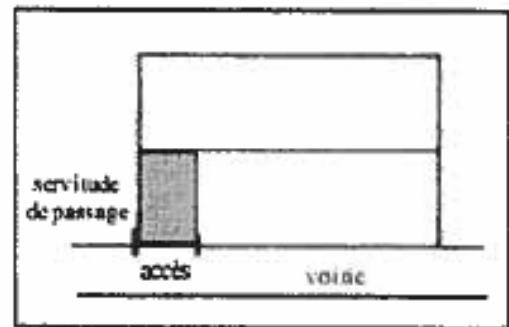
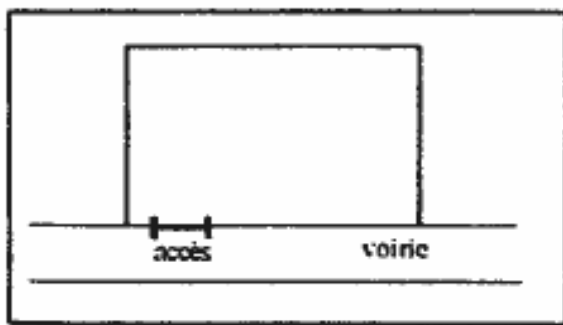
Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Hoffen du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67206).

Article 2 : Lexique

Accès

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



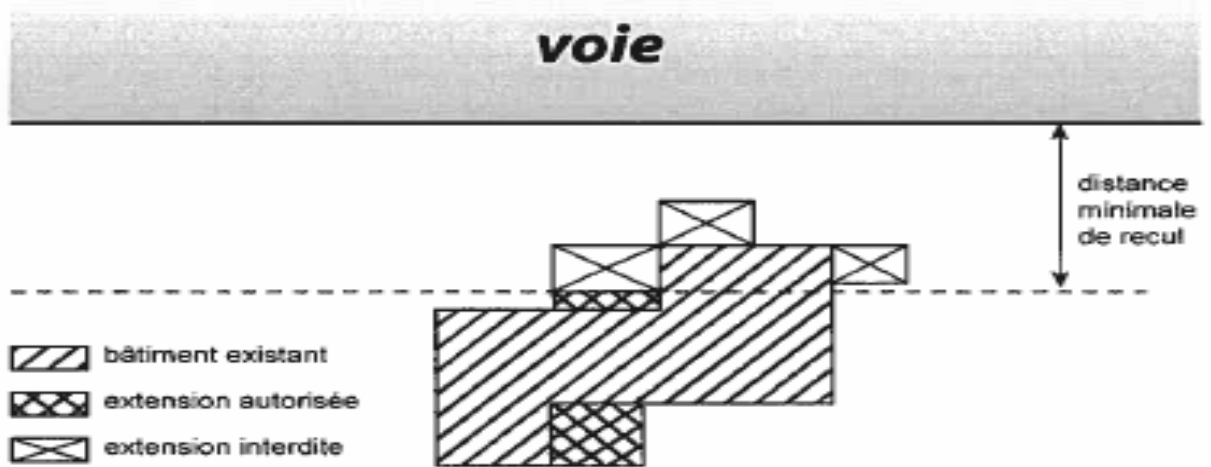
Affouillement et exhaussement du sol

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

Aggravation de la non-conformité

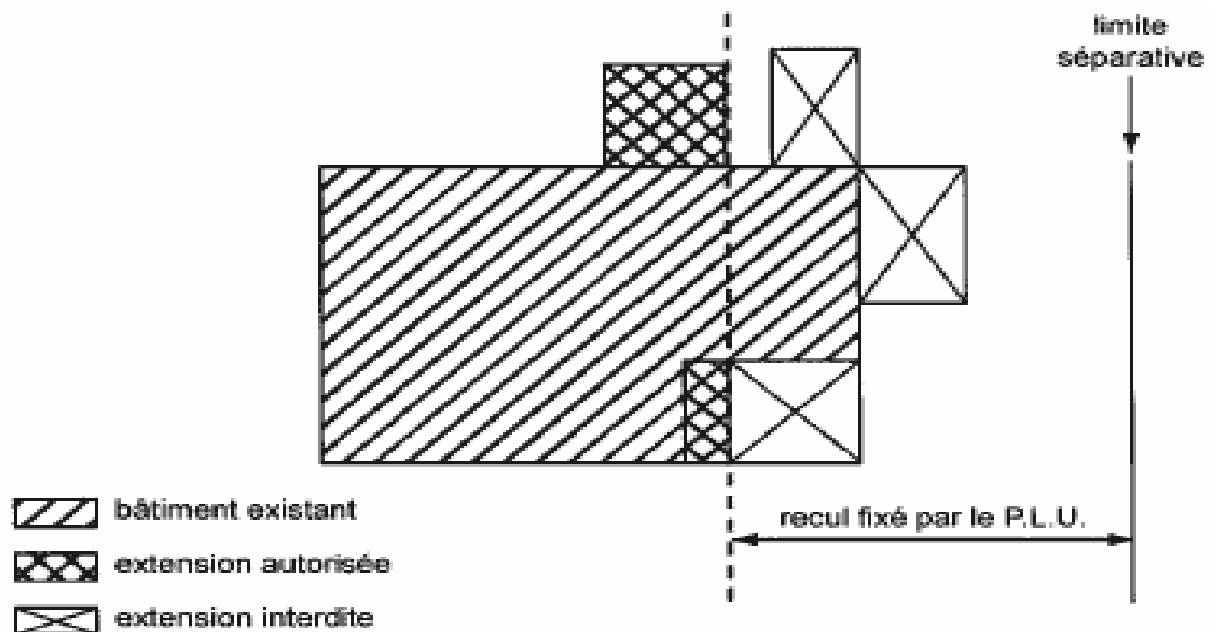
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

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



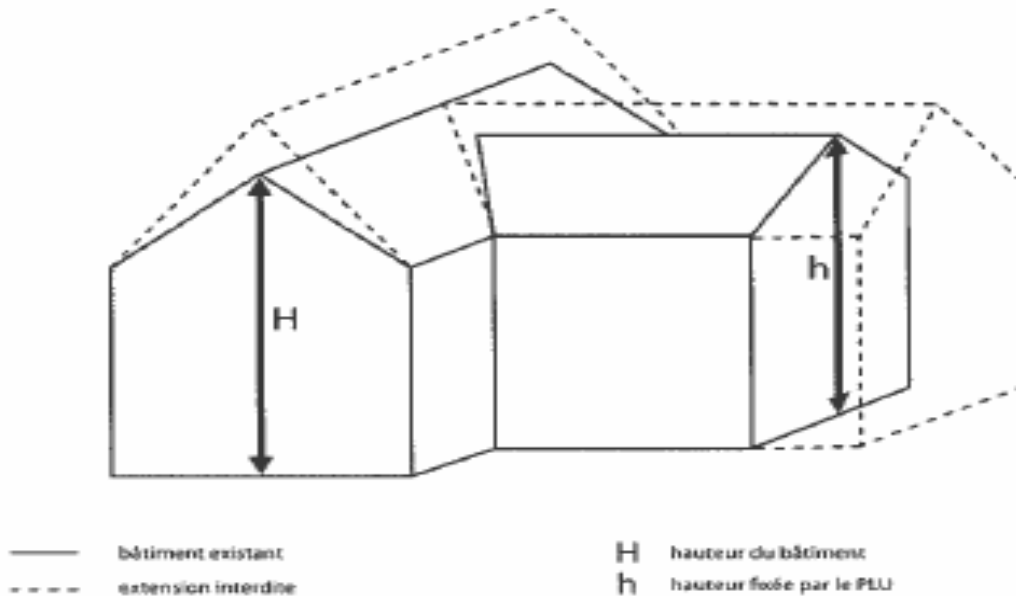
- par rapport à la limite séparative

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



- par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur préexistante si celle-ci n'est pas conforme aux dispositions édictées.



Alignement

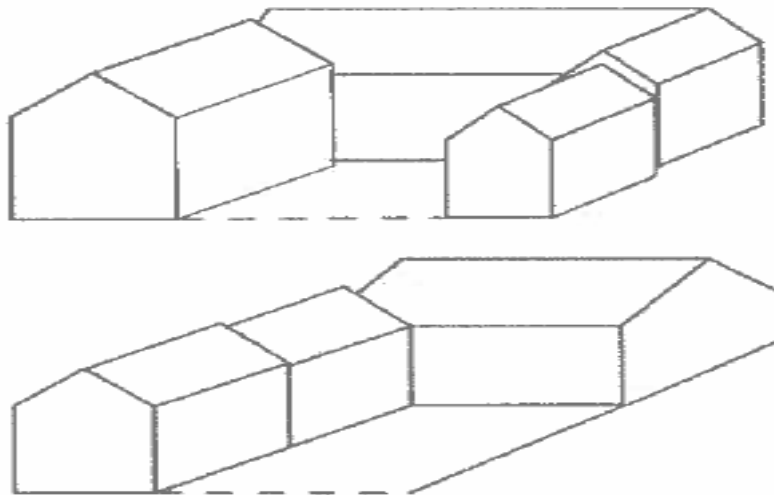
On considère l'alignement comme la limite {constituée par un plan vertical) entre le fond privé et la voie.

Carrière

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile...)- Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Corps de ferme

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U. L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.



Emprise au sol

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

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

Extension limitée

L'extension est limitée si elle ne dépasse pas 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Façade

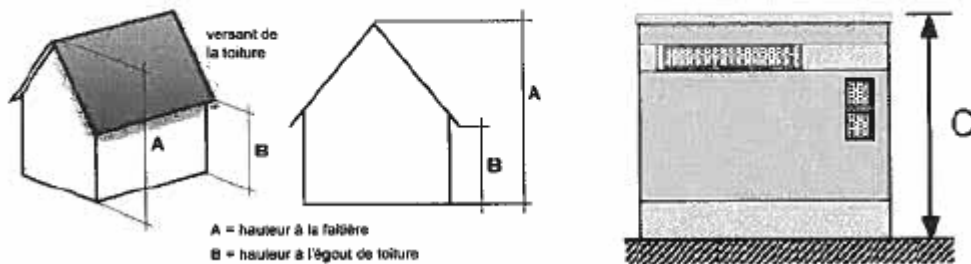
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

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

Façade principale ou façade avant

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

Hauteur des constructions



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

C = hauteur à l'acrotère

Léger recul

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.80 mètres.

Limites séparatives

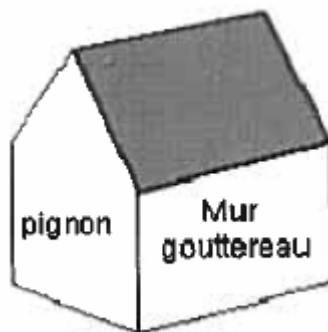
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Petite construction

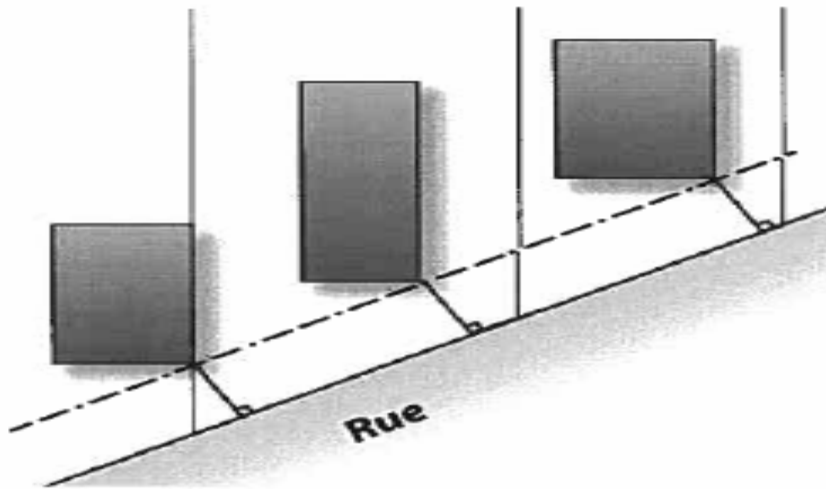
Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant moins de 20m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout.

Pignon

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



Redan



Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

Unité foncière

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie correspond à l'emprise publique ou privée qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines

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

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE
- la zone UJ
- la zone UX

Les zones à urbaniser

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

- la zone IAU
- la zone IIAU

Les zones agricoles

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

- la zone AA
- la zone AC

Les zones naturelles

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

- la zone NA
- la zone NH

Les autres périmètres

- Les emplacements réservés : Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- Les éléments remarquables du paysage permettent "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

- La zone inondable identifiée au plan de zonage

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Hoffen, incluant les secteurs de bâti ancien de Hermerswiller et de Leiterswiller. Elle comprend des secteurs UAd qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Elle comprend également un secteur UAa identifié pour la qualité patrimoniale du bâti existant.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- les nouvelles exploitations agricoles

Dispositions spécifiques à la zone inondable

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles présentant une forte vulnérabilité (hôpital, prison, EPAD, crèche, centre de secours...)
- Toutes les constructions ou installations dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans les secteurs identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, l'industrie ou au commerce à condition que l'activité reste compatible avec la vocation dominante de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les aménagements, surélévations ou changements d'affectation des constructions existantes sont admis dans les secteurs concernés par la zone inondable d'une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre à condition que l'évolution du bâti n'engendre pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction ;

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- dans les secteurs présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :
 - de ne pas comporter de sous-sol,
 - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,
 - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau,
 - que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
 - que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètres.
- Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation, l'extension des constructions des constructions existantes sont admises sous condition :
 - Que l'extension ne comporte pas de sous-sol,
 - De ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,
 - Que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40m,
 - De respecter une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU,
 - Qu'elle représente, pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'habitation moins de 20m² de surface au sol et pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'activités moins de 20% de la surface au sol.

Pour les équipements publics, l'extension d'un bâtiment sera également inférieure à 20% de sa surface au sol.

Article 3 UA : Accès et voirie

I Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Disposition spécifique à la zone UAa

Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucun accès au bâtiment donnant directement sur la voie publique.

III Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres de long et ouvertes à la circulation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

En secteurs UAd, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment* : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

* Cf lexique

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction principale doit être édifiée à une distance respectant l'alignement des constructions voisines et comprise entre 0 et 5 mètres.
- La profondeur constructible des constructions à usage d'habitation est limitée à 50 mètres depuis la voie existante, à modifier ou à créer
- Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les petites constructions ne pourront être édifiées que si l'emprise foncière supporte déjà une construction.
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie à condition que les constructions à usage d'habitation se place à moins de 50 mètres de la limite d'emprise publique.
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant sur une même unité foncière à condition que les constructions à usage d'habitation se place à moins de 50 mètres de la limite d'emprise publique
- aux petites constructions* qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

IV Dispositions spécifiques au secteur UAa

Au moins un bâtiment de l'unité foncière devra se placer à l'alignement de la voie et présenter pignon sur rue.

* Cf lexique

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit sur la limite parcellaire
- soit en léger recul
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Disposition particulière au secteur UAa

Au moins un bâtiment devra s'implanter sur une limite séparative latérale ou en léger recul lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine.

Les autres bâtiments peuvent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 2 mètres.

IV Cas des cours d'eau et fossés

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

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

En secteur UAa, en cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, les bâtiments devront former un L ou un U afin de conserver la forme traditionnelle des corps de ferme.

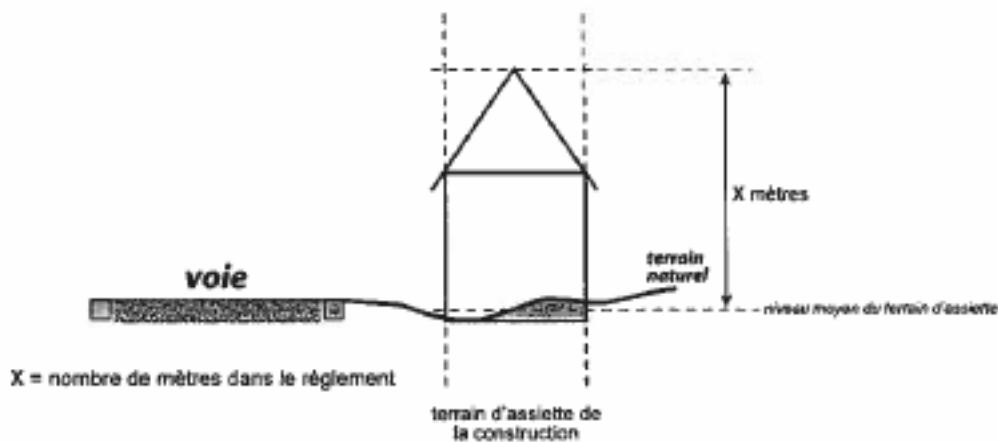
Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 80 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère*.

Elle est fixée à :

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 13 mètres au faîtage

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

IV Dispositions particulières à la zone inondable, présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

* Cf lexique

Article 11UA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Tortures

Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.

Pour les toitures à pans, la pente de toiture de la construction doit présenter un angle compris entre 40 et 52°

Les toitures plates ne devront pas représenter plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés. A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

III Dispositions complémentaires pour le secteur UAa

La première construction située en première ligne devra présenter pignon sur rue avec une pente de toiture comprise entre 45 et 52°.

Les toitures terrasses sont tolérées à condition de ne pas dépasser 20% de la surface totale de la toiture et qu'elle reste non visible depuis la voie publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

I 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.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75m² de SHON.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement. Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement. Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UA ; Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

50% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Hoffen. Elle comprend des secteurs UBd qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions ou installations agricoles induisant des distances d'éloignement
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'artisanat et le commerce sauf celles mentionnées en article 2
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs
- les exploitations agricoles nouvelles

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute les constructions nouvelles présentant une forte vulnérabilité (hôpital, prison, EPAD, crèche, centre de secours...)
- Toutes les constructions ou installations dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans les secteurs identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations.

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

Dans le secteur identifié au plan de zonage, les constructions et installations devront respecter les orientations d'aménagement rédigées. Il s'agit de la cité des cadres.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, à l'industrie ou au commerce à condition que l'activité reste compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat ;
- les aménagements, surélévations ou changements d'affectation des constructions existantes sont admis dans les secteurs concernés par la zone inondable d'une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre à condition que l'évolution du bâti n'engendre pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction ;

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- dans les secteurs présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :
 - de ne pas comporter de sous-sol,
 - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,
 - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau,
 - que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
 - que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètres.
- Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation, l'extension des constructions des constructions existantes sont admises sous condition :
 - Que l'extension ne comporte pas de sous-sol,
 - De ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,
 - Que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40m,

- De respecter une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU,
- Qu'elle représente, pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'habitation moins de 20m² de surface au sol et pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'activités moins de 20% de la surface au sol. Pour les équipements publics, l'extension d'un bâtiment sera également inférieure à 20% de sa surface au sol.

Article 3 UB : Accès et voirie

I Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres, ouvertes à la circulation, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

En secteur UBd, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- sur chaque unité foncière, la construction principale doit être édifiée en respectant la ligne de constructions existante à condition de respecter une distance comprise entre 0 et 10 mètres.
- la profondeur constructible des constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol (à l'exception des piscines) est limitée à 50 mètres depuis la voie existante, à modifier ou à créer
- des constructions annexes ne pourront être édifiées que si l'emprise foncière supporte une construction principale
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie à condition que les constructions à usage d'habitation se place à moins de 50 mètres de la limite d'emprise publique
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant sur une même unité foncière à condition que les constructions à usage d'habitation se place à moins de 50 mètres de la limite d'emprise publique
- aux petites constructions qui doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres.

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, soit en léger recul :
 - Lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale ou en léger recul, la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres.
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

III Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

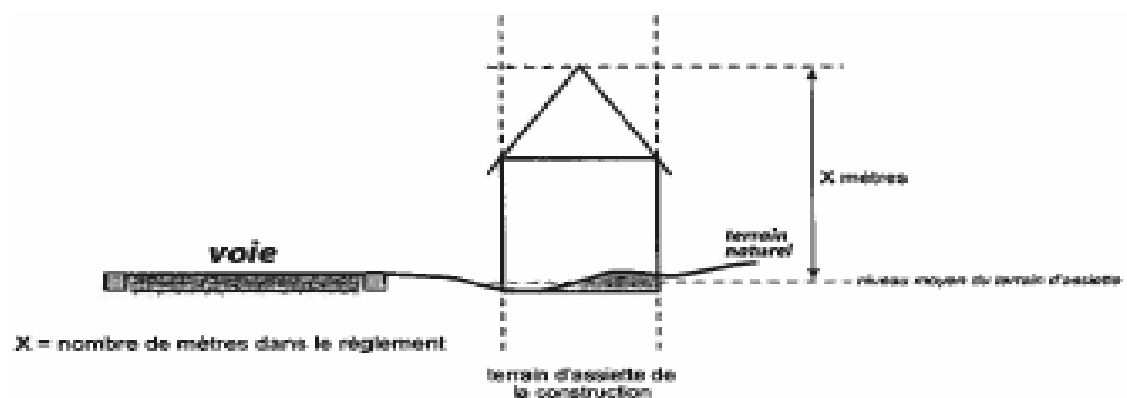
Article 9 UB ; Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

Article 10UB : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 12m ètres a u faîtage.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

IV Dispositions particulières à la zone inondable présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre indiquée au plan annexe des niveaux d'inondation

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés. A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux petites constructions.

Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

I 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.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement.

Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

III Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

50% des espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone U devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UB : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

**CHAPITRE - REGLEMENT APPLICABLE
A LA ZONE UE**

Caractère de la zone UE :

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Hoffen.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel, d'habitation ou de toute activité de commerce, d'artisanat non liée au développement des équipements ;
- les constructions ou installations agricoles nouvelles ou induisant des distances d'éloignement ;
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

Article 3 UE : Accès et voirie

I Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.

II Voirie

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

Article 4 UE ; Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UE: Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

Toute nouvelle construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la voie.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

I Dispositions générales

Sauf disposition indiquée au plan de zonage, toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative,
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

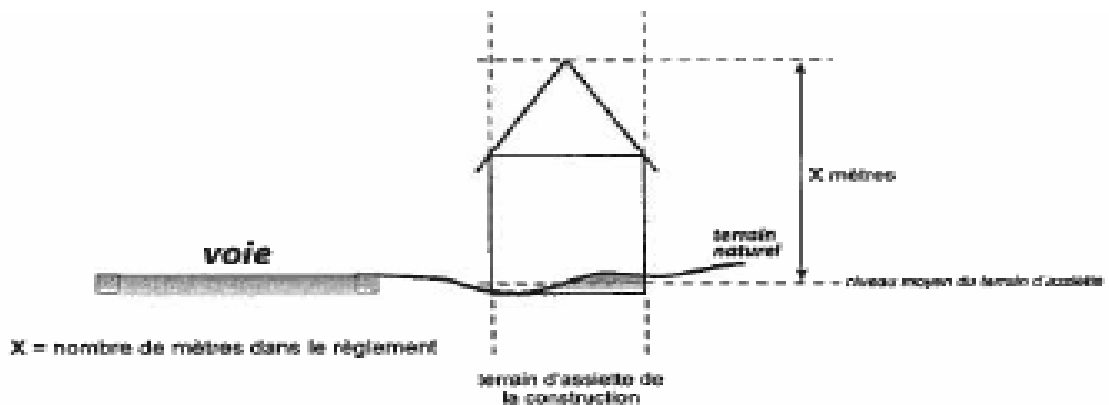
Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE ; Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée au faîte ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 14 mètres au faîte,
- 10 mètres à l'acrotère.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site, aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante* ;
- aux petites constructions*

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

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

Article 13UE : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les espaces non bâtis de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

**CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE
A LA ZONE UJ**

Caractère de la zone UJ :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Hoffen.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Toutes les constructions ou installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions ou installations de moins de 30m² d'emprise au sol et de moins de 4 mètres au faitage,
- les piscines couvertes ou non de moins de 50m² d'emprise au sol.

Article 3 UJ : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 UJ : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public via le réseau existant sur l'unité foncière.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur via le réseau existant sur l'unité foncière.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique,
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

II Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur la limite parcellaire
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

I Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

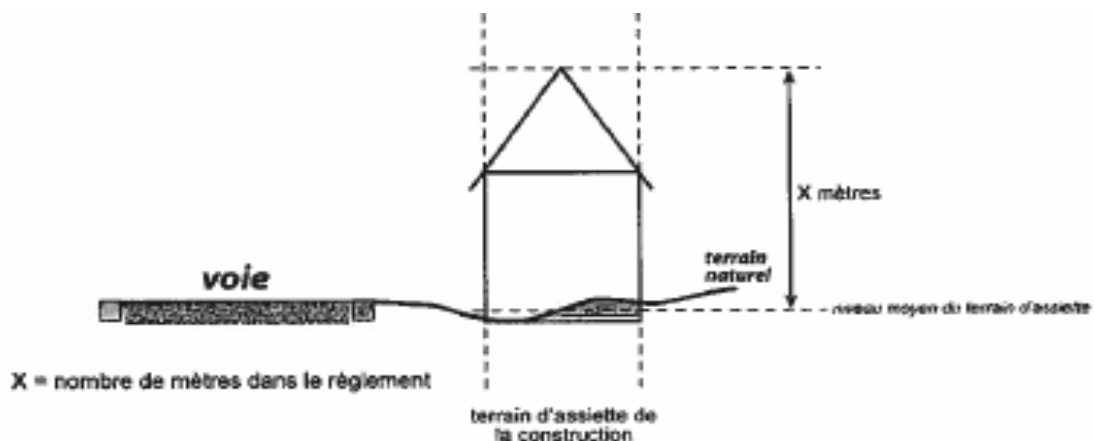
Article 9 UJ ; Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de l'unité foncière intégrée à la zone UJ. L'emprise au sol des piscines couvertes ou non est limitée à 50m².

Article 10 UJ : Hauteur maximale des constructions

I Calcul de la hauteur

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



I Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 2.50 mètres à l'acrotère ou à l'égout et à 4 mètres au faîtage.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante.

Article 11 UJ : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UJ : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13UJ : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UJ : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée.
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités artisanales.

Extrait du rapport de présentation

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- les constructions à usage d'habitation
- les logements de fonction dans un bâtiment indépendant de celui destiné à l'activité

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- toutes les constructions ou installations nouvelles dans la zone inondable identifiée au plan de zonage

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques
- les logements de fonction sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'activité présente, que la surface de SHON n'excède pas 120m² et que le logement soit intégré au bâtiment d'activité.

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- l'extension des constructions à condition de :
 - de ne pas comporter de sous-sol,
 - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,

- que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètre
- qu'il ne s'agisse que d'une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU,
- que l'extension moins de 20% de la surface au sol.

Article 3 UX : Accès et voirie

I Accès

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

L'accès à la parcelle devra présenter une largeur adaptée aux usages auxquels la construction est destinée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie

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

Article 4UX : Desserte par les réseaux

II Réseaux de distribution d'eau

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

III Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

L'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

IV Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

V Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

VI Dispositions générales

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

VII Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante*.

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

VIII Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites de la zone UX,
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

IX Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

X Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

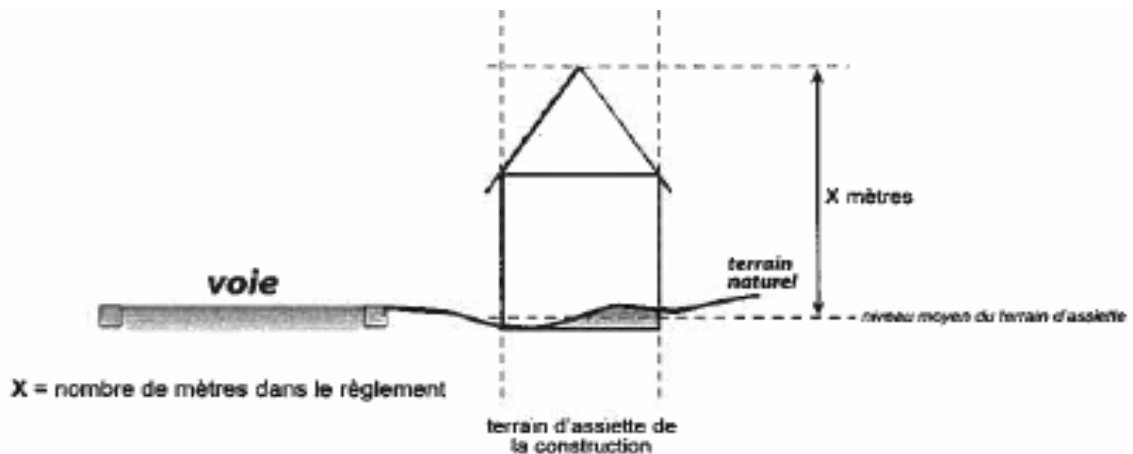
Article 9 UX ; Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de l'unité foncière incluse dans la zone UX.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres hors tout.

XI Disposition particulière

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication,... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation reste conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

XII Dispositions générales

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

XIII Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

XIV Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

XV 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.

XVI Dispositions particulières

Pour les constructions à usage de bureaux et services :

- Par tranche de 100m² de SHON 3 places

Pour les constructions à usage de commerce :

Par tranche de 100 m² de surface de SHON :

- De 0 à 100 m² 2 places
- De 101 à 1000 m² 3 places
- Plus de 1001 m² 5 places

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- Par tranche de 75m² de SHON 1 place

Pour les autres activités industrielles et artisanales :

- Par tranche de 20m² de SHON 1 place

Les normes de stationnement exigées sont cumulatives et s'appliquent pour une même construction ou un même ensemble de constructions.

XVII Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction par rapport à la voie publique doit être planté et aménagé en espace paysager.

Des plantations devront contribuer à leur intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.

Dispositions particulières à la zone inondable identifiée au plan de zonage

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

La zone IAU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone IAU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de HOFFEN.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à usage agricoles
- Les entrepôts
- les affouillements et exhaussements du sol
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs
- les installations et constructions liées à la pratique du camping
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs

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

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

En secteurs IAUA et IAUB :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation en une ou plusieurs tranches,
- la surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave,
- cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone,
- le respect des orientations d'aménagement définies,
- l'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.

En secteurs IAUC et IAUD :

- l'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation en une ou plusieurs tranches,
- la surface minimale de la zone est fixée à 40 ares d'un seul tenant et sans enclave,
- Cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone ;
- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.
- En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - les constructions ou installations destinées à l'artisanat, l'industrie ou au commerce à condition que l'activité reste compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

Règlement applicable à la zone IAU

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article 3 IAU : Accès et voirie

I Accès

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

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

II Voirie

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction doit être édifée :
 - à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.
 - ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

I Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire
- soit en léger recul, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

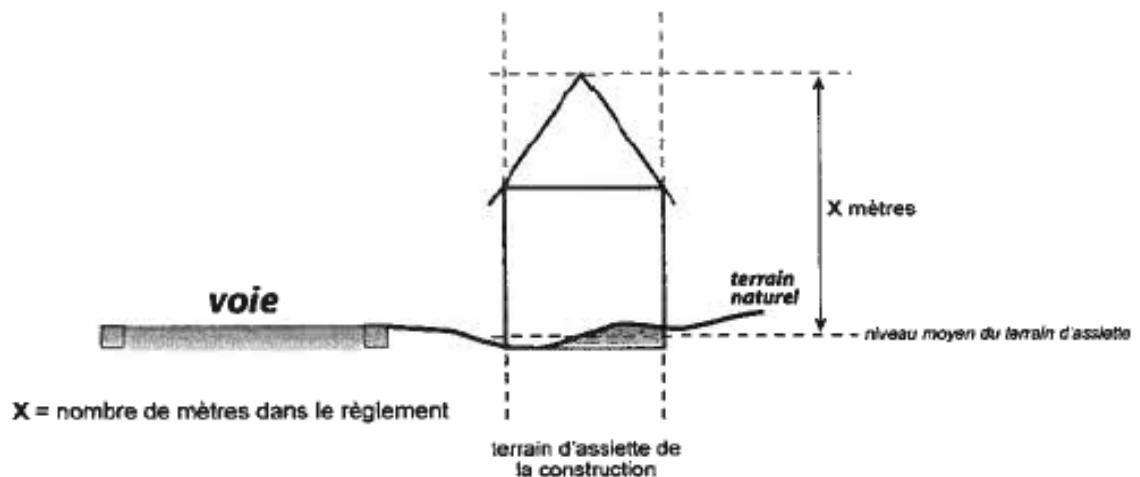
Article 9 IAU : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 60 % maximum de l'unité foncière.

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



II Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture et au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 12 mètres au faîtage

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

Article 11IAU : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Toitures

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

III Autre disposition

Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions.

Article 12 IAU : Stationnement des véhicules

I 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.

Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

II Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m² de SHON.

Le garage fermé n'est pas considéré comme une place de stationnement.

Son accès peut, en revanche, compter comme une place de stationnement.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

80% des espaces non bâtis de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article 14 IAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone IIAU :

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination de :
 - l'habitation,
 - l'hébergement hôtelier,
 - bureaux,
 - commerce,
 - l'artisanat,
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole ou forestière,
 - fonction d'entrepôt,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping.

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

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

Les opérations d'aménagement de cette zone devront respecter les orientations d'aménagement.

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 emprises publiques et aux voiries

Toute construction doit être implantée à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement des voies ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.

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

Tout point de la façade de la construction devra être édifié :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

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

Non réglementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 II AU ; Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

Article 12 IIAU : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 14 IIAU : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

Caractère de la zone AA :

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

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations non liées à l'amélioration des conditions d'exploitation des terres agricoles,

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté, qu'elles ne comportent pas de dalle de moins de 50m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout.
- L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA.

Article 3 AA ; Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès.

Article 4 AA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

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

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 AA ; Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

I Dispositions générales

- les installations et constructions de faible emprise devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.
- les autres installations devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.*

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

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum,
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte par une aggravation de la situation existante.*

Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

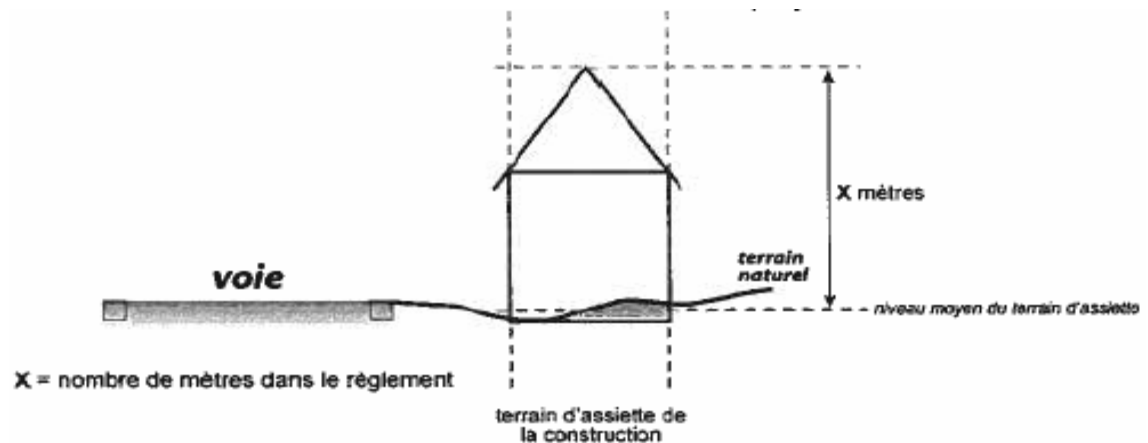
Article 9 AA : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées est limitée à 50m².

Article 10 AA : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Article 11 AA : Aspect extérieur des constructions

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

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 AA ; Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 AA : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article 14 AA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles,
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- la création d'étangs.

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- toutes les constructions ou installations dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans les secteurs identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.

Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage

- Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :
 - De ne pas comporter de sous-sol,
 - De ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,
 - Que les clôtures, haies, plantations ne fassent pas obstacles au libre écoulement de l'eau,
 - Que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances ou de tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
 - Que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètre.
- Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation ou lorsque la hauteur d'eau n'est pas renseignée, l'extension des constructions existantes ne pourra être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si celle-ci est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

Article 3 AC : Accès et voirie

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

Article 4 AC : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

Le recours à une alimentation privée en eau potable peut être exceptionnellement envisagée en respect de la réglementation en vigueur et si le raccordement au réseau public n'est pas possible.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privée.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 AC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

La construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

Les constructions devront être édifiées

- en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum,
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé

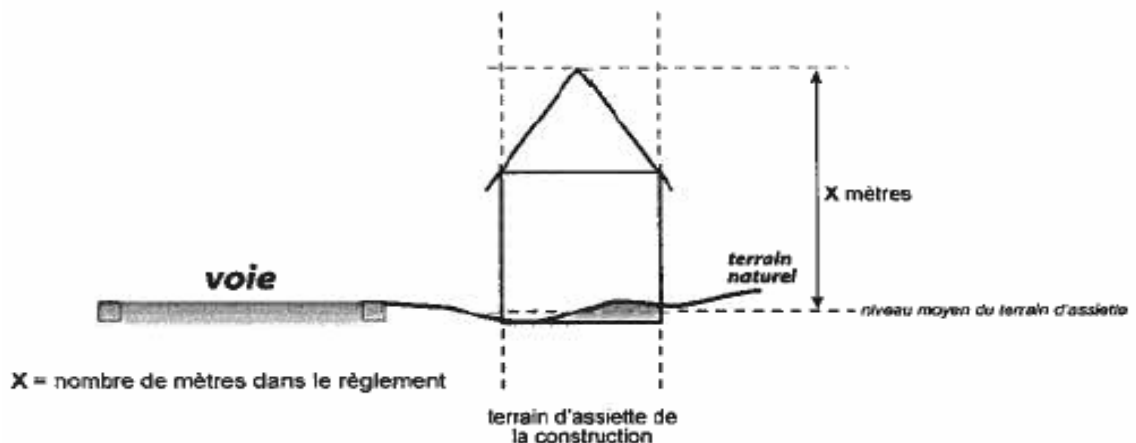
Article 9 AC : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150 m².

Article 10 AC : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et est limitée à 6 mètres.

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

Article 11 AC : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

La création de butte artificielle contre les constructions est interdite.

Façades

Les couleurs vives sont interdites.

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

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre (hors dispositifs d'énergies renouvelables).

Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.

L'ensemble des bâtiments sur la même unité foncière devra respecter des pentes de toitures similaires, sauf pour des raisons techniques liées à l'exploitation agricole.

II Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12AC : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions à implanter, notamment le stationnement des engins agricoles.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 AC : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.
Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.
Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 AC : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

Caractère de la zone NA :

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

Extrait du rapport de présentation

Article 1 NA : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

Toutes les constructions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

- toute construction à condition d'être liée aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
- les constructions légères ouvertes sur un côté, ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 15 m² par unité foncière.
- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone NA.

Article 3 NA : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès.

Article 4NA : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur. L'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 NA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

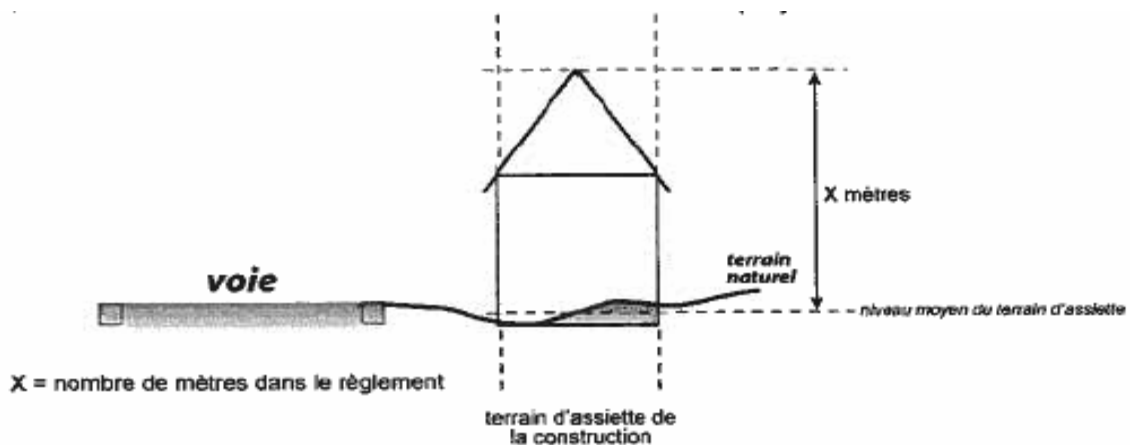
Article 9 NA : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15m² par unité foncière.

Article 10 NA : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



- la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout.
- toute aggravation de la hauteur en cas d'extension, de rénovation ou de réhabilitation est interdite.

Article 11NA : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

III Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 NA : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 NA ; Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14NA : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

Caractère de la zone NH :

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

Elle inclut les équipements de loisirs, de sports et des constructions isolées existantes et non raccordées aux réseaux.

Extrait du rapport de présentation

Article 1NH : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Dispositions spécifiques à la zone inondable

Toutes les constructions, extensions et installations dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

- toute construction à condition d'être liée aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, dans la limite d'une augmentation maximale de 20 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du site,

- les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs, d'équipements sportifs, notamment d'un centre équestre ou liés à la pratique de l'équitation,
- les logements de fonction dans une limite maximale de 100 m² de SHON cumulée, à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'équipement créé, et qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

Article 3 NH : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès.

Article 4 NH : Desserte par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

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

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

L'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

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, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

Article 5 NH : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

I Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins.

Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

I Dispositions générales

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante*.

II Cas des cours d'eau et fossés

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

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

Non réglementé.

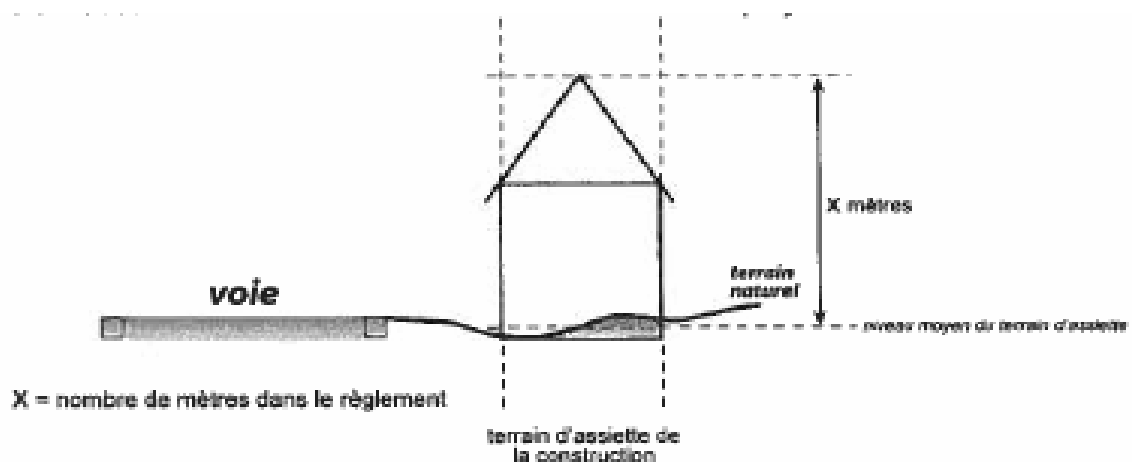
Article 9NH : Emprise au sol

- l'emprise au sol peut être augmentée au maximum de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU.
- toutes les constructions et installations sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières destinées à une même activité ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 2 000 m²

Article 10 NH : Hauteur maximale des constructions

Calcul de la hauteur

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



- la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- toute aggravation de la hauteur en cas d'extension, de rénovation ou de réhabilitation est interdite.

Dispositions particulières à la zone inondable

Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

Article 11 NH : Aspect extérieur des constructions

I Dispositions générales

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

II Dispositions particulières

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

La création de talus artificiel est interdite.

IV Dispositions particulières à la zone inondable

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

Article 12 NH ; Stationnement des véhicules

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

Les espaces de stationnement, existants ou à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 13 NH : Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres.

Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments édifiés. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Dispositions particulières à la zone inondable

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article 14 NH : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.