

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4a. Règlement

- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

MODIFICATION N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 08 octobre 2024,

A MUTTERSOLTZ,
le 08 octobre 2024

Le Maire,
Patrick BARBIER

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :

Atelier **[inSitu]**

1 place Saint-Antoine
67200 Strasbourg



SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA.....	9
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	9
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	10
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....	19
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	19
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	21
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE.....	30
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	30
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	31
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....	37
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	37
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	39
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	47
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	47
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	48
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX	55
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	55
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	57
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	63
CHAPITRE I. 06REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	65
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	65
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	67
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	73
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	75
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	75
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	77
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE	81
ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER	86

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de MUTTERSHOLTZ.

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

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
2. L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.).
3. Les articles L. 102-13, L311-2, L313-2, L424-1, L153-11 du code de l'urbanisme et L331-6 du code de l'environnement, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
5. Les articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 à R. 113-2 du code de l'urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
6. L'article L.313-4 du code de l'urbanisme concernant les opérations de restauration immobilière.
7. L'article L.600-2 du code de l'urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

J'ai fait

II. Se superposent aux règles propres de ce plan local d'urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- 1) Les articles L. 151-28, L. 151-43 et R. 151-51 du code de l'urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée à l'article R126-1, Annexe.
- 2) L'arrêté préfectoral du 6 mars 1987, déclarant d'utilité publique le forage pour le captage d'eau sur la commune de Hilsenheim et dont le périmètre de protection touche la commune de Muttersholtz.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, comprenant les secteurs de zone **UA1**, et **UA2**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, comprenant un secteur de zone **UE1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant un secteur de zone **UXs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

2. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;

3. Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant un secteur de zone **Ac**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nv**, **Np**, **Nc1** et **Nc2**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet de certaines adaptations mineures, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zone sismique : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Zone inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les éléments du "Porter à Connaissance" (PAC), envoyés à la commune le 19 juin 2017, portant sur le risque d'inondation généré par les crues du bassin versant de l'III.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

De plus, sont interdit dans les espaces plantés conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

3. Les constructions ou extension de constructions à usage d'habitation.
4. Les piscines
5. Les aires de stationnement de véhicules.

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

1. Les installations classées à condition qu'elles assurent un service quotidien aux habitants de l'agglomération.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - Les aires de stationnements.
3. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, agricoles, industrielles, de bureaux et de services à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

4. Le stationnement des caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (type roulotte, yourtes, etc.) sont autorisés, à conditions :
- De ne pas être directement visible depuis l'espace public,
 - De ne pas dépasser **3,5** mètres de hauteurs,
 - D'être limités à **2** par unité foncière,
 - De ne pas dépasser une emprise au sol de **40** m² par unité foncière.

Dans les espaces plantés conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

5. les abris de jardin à condition que :
- l'emprise au sol ne dépasse pas **15** m²;
 - la hauteur n'excède pas **3,5** mètres ;
 - qu'ils soient dépourvus de fondations,
 - leur nombre soit limité à **1** par unité foncière.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

6. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
7. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins **4** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
5. Les largeurs minimales d'accès et d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles, publiques ou privées, ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4** mètres au minimum,
 - **5** mètres pour toute opération créant plus de **6** logements.

Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
5. L'infiltration des eaux de toiture ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Electricité et télécommunications

8. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

sans objet

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les façades des constructions situées en première ligne doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit sur la ligne des constructions existantes, sans pouvoir dépasser **3** mètres comptés depuis l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le cas où la configuration de la parcelle ne permettrait manifestement pas de respecter les conditions fixées au paragraphe 1 du présent article (parcelles en biais), une dérogation est possible à condition qu'au moins les 2/3 de la façade principale donnant sur la rue soient compris dans le recul autorisé.

Dans le secteur de zone UA2

3. les façades des constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

4. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
5. aux équipements publics et collectifs, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de **0,50** mètres.
6. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt général.

7. aux aménagements, transformations ou extensions limités 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.
8. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
9. si des raisons d'accès à la parcelle et de sécurité justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.
10. aux constructions et installations nouvelles qui doivent respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

Dans la zone UA :

1. En première ligne : à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
2. En seconde ligne : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
3. Dans le cas où une construction existante riveraine à usage d'habitation et possédant des ouvertures latérales est déjà implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle construction, lorsqu'elle est édifiée sur la limite séparative ne peut excéder 3 mètres de hauteur comptés du sol naturel à l'égout de la toiture.
4. Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
 - que leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas **3,5** mètres dans la marge de reculement ;
 - que la longueur d'accolement ne dépasse pas **9** mètres par limites et **20** mètres cumulées sur plusieurs limites ;
 - en cas d'adossement à un pignon existant en attente, dans ce cas la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant ;
 - en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

Dans le secteur de zone UA2 :

5. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
 - sur la limite séparative Nord;
 - sur les autres limites séparatives latérales les constructions seront implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Dispositions particulières

6. Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

7. aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.
8. aux aménagements, transformations ou extensions imités 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.
9. aux équipements publics ou d'intérêt général, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de **0,50** mètres.

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

Non règlementé

Article 9 UA : Emprise au sol

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

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone UA1 :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m².
4. aux aménagements, transformations ou extensions limités 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.
5. aux équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Dans les espaces plantés conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

6. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **15m²**.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- *au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;*
- *au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.*

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

1. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - **12** mètres au faitage,
 - **7** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur de zone UA1 :

2. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - **9** mètres au faitage
 - **7** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur de zone UA2 :

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - **7** mètres au faitage,
 - **3,50** mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans les espaces plantés conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

4. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - **3,50** mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

5. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
6. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à **12** mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial.

Article 11 UA: Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Toitures

2. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dans la zone UA :

3. Les toitures des constructions situées en première ligne doivent avoir des pans de toiture, dont l'inclinaison doit être comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.
4. Les toitures inférieures à 30° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les annexes, de type garage, abris, véranda, etc.
5. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les constructions de seconde ligne.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à un service public et/ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur de zone UA2 :

7. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **40°** et **45°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
8. Le sens du faitage de la toiture située en première ligne doit être perpendiculaire aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

9. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
10. Les murs pleins et murs bahut sont autorisés, à condition de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
11. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
12. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - **1,50** mètres, mur bahut éventuel compris.
13. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - **2** mètres, mur bahut éventuel compris.
14. Toutefois, en cas de risque pour la circulation, la nature ou la hauteur des clôtures pourra faire l'objet d'aménagements spécifiques.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

2. Le nombre de places de stationnement requis peut être réalisé soit sur le terrain d'opération, soit sur un autre terrain devant être situé à une distance de moins de **200** mètres de la future construction.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des deux-roues à raison de **1,50** m² par tranche entamée de **100** m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UA: Espaces libres et plantations

1. **20** % au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement.
2. Les aires de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Dispositions particulières

3. Les règles définies à l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière inférieures à **300** m².

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

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

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées autres que celles assurant un service quotidien aux habitants de l'agglomération.
2. La création d'exploitation agricole nouvelle.
3. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

De plus, sont interdites dans les espaces plantés conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

6. Les constructions ou extension de constructions à usage d'habitation.
7. Les aires de stationnement de véhicules.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
3. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Le stationnement des caravanes, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (type roulotte, yourtes, etc.) sont autorisés, à conditions :
 - De ne pas être directement visible depuis l'espace public,
 - De ne pas dépasser **3** mètres de hauteur,
 - D'être limités à **2** par unité foncière,
 - De ne pas dépasser une emprise au sol de **40** m² par unité foncière.

De plus, dans le secteur de zone UBb :

5. La réalisation de sous-sols, même non habitables, est interdite.

Dans les espaces plantés à conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

6. les abris de jardin à condition que :
 - l'emprise au sol ne dépasse pas **15** m²;
 - la hauteur n'excède pas **3** mètres de hauteur ;
 - qu'ils soient dépourvus de fondations,
 - leur nombre soit limité à **1** par unité foncière.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

7. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
8. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins **4** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès privé n'est autorisé via les sentiers touristiques ou les pistes cyclables.

Voirie publique ou privée

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
6. Les largeurs minimales d'accès et d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles, publiques ou privées, ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4** mètres au minimum,
 - **5** mètres pour toute opération créant plus de **6** logements.

De plus, dans le secteur de zone UBb :

7. L'accès véhicule aux garages ou abris ouverts servant au stationnement des véhicules devra se faire perpendiculairement à la voirie d'accès.

Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
7. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité et télécommunications

8. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de **3** mètres et maximum de **7** mètres comptés depuis l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulière au secteur de zone UBb :

Cas des voies routières

2. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de **2** mètres comptés depuis l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. aux éléments de construction, qui peuvent s'implanter entre l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer et **3** mètres, sous réserve :
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas **3,50** mètres ;
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède pas **40** m² par terrain ;
 - et que la longueur de façade sur rue n'excède pas **7** mètres de longueur.
4. aux équipements publics et collectifs, qui pourront s'implanter en limite ou au-delà de **0,50** mètres.
5. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt général.
6. aux aménagements, transformations ou extensions limités 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.
7. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.
8. aux constructions et installations nouvelles qui doivent respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.
9. Dans le cas où la configuration de la parcelle ne permettrait manifestement pas de respecter les conditions fixées au paragraphe 1 du présent article (parcelles en biais), une dérogation est possible à condition qu'au moins les 2/3 de la façade principale donnant sur la rue soient compris dans le recul autorisé.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
2. L'implantation peut être autorisées sur une limite séparative mitoyenne, et dans la limite d'une longueur maximale d'accolement de **10** mètres mesurés d'un seul côté et dans la limite de **30** mètres mesurés sur plusieurs côtés consécutifs, dans les cas suivants :
 - pour les constructions, dont la hauteur hors tout n'excède pas **3** mètres;
 - en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface partielle ou complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la largeur;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Dispositions particulières

3. Les bassins des piscines non couverte doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.
4. les équipements publics et d'intérêts général, pourront s'implanter en limite ou au au-delà de **0,50** mètres.

Dispositions particulière au secteur de zone UBb :

5. Pour les constructions annexes, l'implantation peut être autorisée sur une limite séparative mitoyenne, et dans la limite d'une longueur maximale d'accolement de **8** mètres et sans dépasser 3 mètres de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de plus de **0,80** mètre de la limite séparative.
7. aux aménagements, transformations ou extensions limités 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 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur de zone UBb :

Les constructions non accolées doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Article 9 UB : Emprise au sol

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

Dispositions générales applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

Dans les espaces plantés conserver ou à créer figurant au règlement graphique :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **10%** de la superficie de l'unité foncière sans dépasser **15 m²**.

Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

3. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **300 m²**.
 - aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
 - aux constructions destinées à un service public et/ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulière au secteur de zone UBb :

Non règlementé.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

1. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - **12** mètres au faitage,
 - **9** mètres au sommet de l'acrotère,
 - **7** mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières au secteur de zone UBb :

2. La hauteur maximale ne peut **6** mètres à l'égout du toit pour les toitures à pans.
3. La hauteur maximale des constructions annexes, y compris des « carports » ne peut excéder **3** mètres hors tout.

Dispositions particulières

4. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à **12** mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

Toitures

2. Les toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
3. Les toitures inférieures à 30° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les annexes, de type garage, abris, véranda, etc.
4. Les toitures terrasses sont autorisées.
5. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dispositions particulières applicables au secteur UBb :

Toitures

6. Les toitures des constructions devront être plate ou monopente avec une pente maximale de **15°**.
7. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dans les zones soumises au risque inondation :

8. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
9. En dehors de l'emprise des constructions, les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser **0,50** mètres de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Dispositions particulières applicables à la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

10. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
11. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
12. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie.

13. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - **1,20** mètres.
14. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - **1,80** mètres.

Dispositions particulières applicables au secteur UBb :

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

15. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
16. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
17. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale) et dans la limite de **1,50** mètre de hauteur ;
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, , d'une hauteur maximale de **0,50** mètres.
18. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - **1,20** mètres.
19. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - **1,40** mètres, et seront composées d'un grillage souple sur limite séparative. Toute autre forme de clôture est interdite.

Carports

20. Le nombre de « carport » est limité à un par logement, un carport pouvant regrouper au maximum **2** places de stationnement par logement soit un maximum de **30** m².
21. Hormis la structure pouvant être en métal, les « carports » devront être en bois. Leur toiture devra être de pente inférieure à **5°**. La façade par laquelle se fera l'accès véhicule depuis la voie ou emprise publique devra être totalement ouverte. Les 3 autres façades pourront être closes par un système en claire-voie.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. **35 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement.
2. Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Dispositions particulières

3. Les règles définies à l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière inférieures à **300 m²**.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole
2. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales et industrielles, de bureaux et de services.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

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

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements d'intérêt général, culturelles, de santé, scolaire, de sports et loisirs.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - Les aires de stationnement,
 - Les aires de jeux et de sport.
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu est liée et nécessaire aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - que le nombre de logement soit limité à **1** par équipement ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas **150 m²**.
4. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'IlI figurant au règlement graphique :

6. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
7. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

Non réglementé.

Voirie publique ou privée

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **5** mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
7. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité et télécommunications

8. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UE: Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins **0,5** mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de **0,50** mètre de la limite séparative ;
3. aux aménagements, transformations ou extensions limités 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 8 UE: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 UE: Emprise au sol

Mode de calcul

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

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone UE1 :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **20%** de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées.

Dans le secteur de zone UE :

3. Non réglementé.

Dans le secteur de zone UE1 :

4. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7** mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès principal au terrain.

Dispositions particulières

5. La règle définie à l'alinéa 4 du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Dans les zones soumises au risque inondation :

1. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
2. Les sous-sols sont interdits.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L421-4 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

3. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Les capacités de rangement de cycles à réaliser pour chaque opération d'aménagement doivent répondre aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

1. **15 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

Dans le secteur de zone UE1 :

2. **70 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone UX comporte :

- **un secteur UXs** qui correspond à une zone à usage principal d'activité artisanale, industrielle et de services.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les remises et abris de jardin.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Le stationnement des caravanes isolées.
5. Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
6. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
7. Les piscines.
8. Les établissements hôteliers.
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.
3. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sols admise dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
4. Les constructions et installations nécessaires à la valorisation des énergies renouvelables.
5. Les dépôts de véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité admise dans la zone.
6. Les logements de fonction ou de gardiennage à conditions :
 - qu'ils correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - que leurs nombres soient limités à **1** par unité foncière ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des raisons de sécurité contraire dument justifiés s'y opposent ;
 - que leur superficie ne dépasse pas **50%** de celle consacrée à l'activité et dans la limite de **80 m²** de surface de plancher.
7. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
8. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
9. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'IlI figurant au règlement graphique :

10. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
11. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 6 mètres de large aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.
4. Seuls **2** accès sont autorisés par unité foncière.

Voirie publique ou privée

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **7** mètres.
8. Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, tout ou partie des eaux usées devra être gérée à la parcelle de manière alternative ou avec un système de prétraitement dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
3. Dans les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, seul seront autorisés les activités générant des eaux usées de nature domestique.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.
7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

11.

Electricité et télécommunications

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Cas des voies routières

1. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées avec un recul compris entre **5** et **10** mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Dans le secteur de zone UXs :

2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de plus de **0,80** mètre de la limite séparative ;

4. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 UX : Emprise au sol

Précision : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc. Les piscines non couvertes n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **80%** de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise tels que silos liés à l'activité, paratonnerres et cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **13** mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès principal au terrain.

Dans le secteur UXs :

4. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9** mètres au point le plus haut, mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès principal au terrain.

Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

2. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
3. Les autres toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **15°** et **45°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

5. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales feuillues d'essences locales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie soit par un mur plein, dont la hauteur ne devra excéder **2** mètres.
6. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
7. La hauteur étant mesurés par rapport au terrain naturel ou au niveau de la voirie au droit de l'accès.
8. Les clôtures, auront une couleur grise ou verte.

Dans les zones soumises au risque inondation :

9. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
10. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé a minima un espace de stationnement abrité des vélos, motocyclettes et motos à raison de **1,50** m² par tranche entamée de **100** m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone

1. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales feuillues, suffisamment denses pour être opaques.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de **1** arbre à hautes tiges pour **6** places complètes de stationnement.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une des opérations d'aménagements ou de constructions.
2. L'urbanisation satisfaisant aux conditions particulières suivantes :
 - Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectares. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 0,50 hectares, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
 - La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - Le terrain issu de l'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises

3. Les constructions, les aménagements et les activités commerciales et artisanales à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
5. Les étangs, à condition qu'ils soient nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

6. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
7. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie

9. Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
4. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

Article 4 IAU: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
7. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure

d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

10. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantés :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit avec un recul compris entre **2** et **5** mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas:

2. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
3. aux équipements publics et d'intérêt général.
4. aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.
5. si des raisons techniques d'accès à la parcelle justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **2** mètres.

Dispositions particulières

1. Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de plus de **0,80** mètre de la limite séparative ;
3. aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
4. aux équipements publics et d'intérêt général, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50 mètres.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **70%** de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m².
3. aux équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
 - **12,50** mètres au faitage,
 - **9,50** mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

4. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).

Toitures

2. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
3. Les autres toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

5. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.
6. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
7. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèce végétale);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
8. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :
 - **1,20** mètres.
9. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - **1,80** mètres.

Dans les zones soumises au risque inondation :

10. Le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres.
11. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. **20 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article 6 UA), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les piscines.
5. L'hébergement hôtelier.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelles que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

1. Les activités culturels, industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant.
2. Les étangs nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
3. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

4. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admise dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
5. Les constructions et installations sous réserve d'être liées à la valorisation des énergies renouvelables.
6. Le commerce, à condition qu'il soit lié à une production réalisée sur place.
7. Les logements de fonction ou de gardiennage à conditions :
 - qu'ils correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - que leurs nombres soient limités à **1** par unité foncière ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des raisons de sécurité contraire dument justifiés s'y opposent ;
 - que leur superficie ne dépasse pas **50%** de celle consacrée à l'activité et dans la limite de **80 m²** de surface de plancher.
8. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
9. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone, qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
10. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

11. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
12. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins **6** mètres. de large aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.
4. Seuls **2** accès sont autorisés par parcelle.

Voirie

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Les voies nouvelles en impasse de plus de **50** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
7. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **7** mètres.

Article 4 IAUX: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.
7. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Electricité et télécommunications

10. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

2. Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantées avec un recul minimum de **5** mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **10** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau existants.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5** mètres.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contiguës peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Dispositions générales

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

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **80%** de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

Disposition générale :

2. La hauteur maximale hors tout est limitée à **13** mètres de hauteur.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou de modes constructifs absents de la construction proprement dite (tels que les briques de parement, les faux pans de bois, les motifs en "trompe l'œil" etc.), ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits (tels que les colonnades et frontons, les « chalets suisses », maisons normandes, etc.).
2. L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

3. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

5. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, dont la hauteur ne devra excéder :
 - **2** mètres pour les haies végétales et
 - **1,8** mètres pour tout autres types de clôtures.La hauteur étant mesurée par rapport au terrain naturel.
6. Les murs pleins et murs bahut sont interdits afin de favoriser le déplacement de la petite faune et l'écoulement des eaux en cas de crue.
7. Les clôtures, auront une couleur grise ou verte.

Dans les secteurs soumis au risque inondation

8. Les secteurs concernés, ainsi que les dispositions applicables à ces secteurs, sont exposés en annexe du présent PLU.

Dans l'ensemble des secteurs soumis au risque inondation défini en annexe du PLU :

9. Seuls sont autorisés les niveaux, qu'ils soient enterrés ou non, respectant au moins la cote des plus hautes eaux connue augmentée d'une revanche de **0,30m**.

De plus, dans les secteurs identifiés en aléa très fort et fort :

10. Seules sont autorisées les extensions de **20 m²** d'emprise au sol pour les habitations existantes et les extensions de **20 %** de la surface d'emprise au sol existante pour l'ensemble des autres constructions.

Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations

3. **10 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
4. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de **1** arbre à hautes tiges pour **6** places complètes de stationnement.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I. 06REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 A.

2. De plus sont interdit les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures, autres que ceux liées aux occupations et utilisations du sols autorisée à l'article 2A,
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

Rappel : dans les périmètres de captage d'eau potable, figurant aux plans de règlement, se superposent aux règles les dispositions soumis aux règles de l'arrêté préfectoral du 6 mars 1987, déclarant d'utilité publique le forage de la commune de Hilsenheim.

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ainsi que ceux liés à l'exploitation ferroviaire.
2. Les travaux, constructions et installations sont admis à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des fossés, cours d'eau et canaux, ainsi que les interventions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la maintenance des aménagements hydrauliques ou des cours d'eau.
3. Les travaux, constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement écologique du territoire et au renforcement de la biodiversité.
4. Les constructions agricoles nouvelles, à conditions :
 - qu'elles soient ouvertes sur au moins **1** côté,
 - qu'elles soient limitées à **1** par unité foncière,
 - qu'elles soient dépourvues de fondations,
 - qu'elles n'excèdent pas **30** m² d'emprise au sol,
 - qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à **3,50** mètres de hauteur.
5. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ac :

6. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.

7. Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes à conditions :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que le nombre de logement soit limité à **1** par exploitant principal actif ;
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de **50** mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante, sauf dans le cas de contraintes dûment justifiées ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas **180** m² par exploitation ;
 - Les extensions des constructions d'habitations existante dans la limite de **30** m² supplémentaires par habitation à la date d'approbation du PLU.
8. L'adjonction de locaux supplémentaires à condition que ces locaux soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'exploitation et que cette activité cadre avec celle d'une exploitation agricole.
9. Les installations de production d'énergie.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

10. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
11. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

1. 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 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées:

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

4. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à aménager conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

5. Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
 - a. routes départementales : **10** mètres le long de la RD 21 et RD 221 ;
 - b. autres voies et chemins y compris du domaine privé : **3** mètres de la limite d'emprise.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **30** mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Cas des canalisations de gaz

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **10** mètres comptés depuis l'axe de la canalisation.

Cas des oléoducs

5. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis l'axe de la canalisation.

Dispositions particulières

6. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.
7. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

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

Dispositions générales

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

2. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 mètres.

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

Non règlementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Dans le secteur de zone Ac :

1. Les extensions des constructions d'habitations existante dans la limite de
 - **30 m²** supplémentaires par habitation à la date d'approbation du PLU.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

2. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction.
3. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
 - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
 - les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;
 - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone A :

4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3,5** mètres.

Dans le secteur de zone Ac :

5. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - **12** mètres pour les constructions à usage agricole.
6. Pour les constructions d'habitation :
 - **9** mètres au faitage,
 - **7** mètres au sommet de l'acrotère.
7. Pour les constructions annexes :
 - **4,5** mètres hors tout.

Article 11 A : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

2. Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, à condition qu'elles ne dépassent pas **1,80** mètres de hauteur.
3. Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres et qu'elles ne dépassent pas **1,80** mètres de hauteur.
4. Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Dans le secteur de zone Ac :

5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra pas dépasser **1** mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

6. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
7. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres et plantations

1. Les plantations de conifères sont interdites
2. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des clôtures de taille proportionnelle au stockage. Si ces clôtures ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les clôtures végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales feuillues, suffisamment denses pour être opaques.
3. Sur une bande de **6** mètres, comptés depuis les berges les berges des cours d'eau et fossés en eau, seul sont autorisés les coupes et abattage liés à l'entretien écologique des ripisylves (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives). Les défrichements sont interdits.

**TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.
2. De plus sont interdit les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.
 - le défrichement dans les *espaces boisés classés*, protégés au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve de la conformité avec l'arrêté préfectorale du 06 I 03 I 1987 lié aux périmètres de protection de captage des eaux :

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).

3. les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés :
 - à la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - à des fouilles archéologiques.
4. Les remblais, de quelque nature que ce soit, même inférieurs aux seuils de déclaration/autorisation, sont interdits à moins d'être liés à projets d'intérêt général ou collectifs.
5. Les affouillements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement écologique du territoire et au renforcement de la biodiversité.
6. La création ou la modification de pistes pour l'exploitation de la forêt.
7. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 et L113-2 de code de l'urbanisme.
8. Les constructions et installations sont autorisées à conditions :
 - d'être liées à des équipements nécessaires aux services publics d'intérêt collectif,
 - que le nombre soit limité à **1** par secteur de zone ;
 - que leur hauteur ne dépasse pas **5** mètres.

Dans la zone d'expansion potentielle des crues de l'III figurant au règlement graphique :

9. Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.
10. Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nv :

11. Les abris de verger ou de jardin, à conditions :
 - que leur nombre soit limité à **1** par unité foncière ;
 - qu'ils soient dépourvus de fondation,
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à **10 m²**,
 - que leur hauteur ne dépasse **3,5** mètres,
 - que la construction respecte la « transparence hydraulique » et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des crues.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Np :

12. Les constructions nouvelles, à conditions :
- qu'elles soient ouvertes sur au moins **1** côté,
 - qu'elles soient limitées à **1** par unité foncière,
 - qu'elles soient dépourvues de fondations,
 - qu'elles n'excèdent pas **30 m²** d'emprise au sol,
 - qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à **3,50** mètres de hauteur,
 - que la construction respecte la « transparence hydraulique » et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des crues.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Non règlementé

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
- a. routes départementales : **10** mètres le long de la RD 21 et RD 221 ;
 - b. autres voies et chemins y compris du domaine privé : **3** mètres de la limite d'emprise.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **30** mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Cas des canalisations de gaz

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **10** mètres comptés depuis l'axe de la canalisation.

Cas des oléoducs

5. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis l'axe de la canalisation.

Dispositions particulières

6. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.
7. les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

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

Dispositions générales

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Dispositions particulières

2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre **0** et **0,8** mètres.

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

Non règlementé

Article 9 N : Emprise au sol

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

Dans le secteur de zone Nv :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **10m²** par unité foncière à la date d'approbation du PLU

Dans le secteur de zone Np :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **30m²** par unité foncière.

Article 10 N : Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
 - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
 - les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ;
 - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone N, Nv et Np :

3. La hauteur ne doit pas excéder **5** mètres pour les constructions liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. La hauteur ne doit pas excéder **3,5** mètres pour les autres constructions.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
3. Les couleurs et l'aspect de surface des constructions devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et l'utilisation de couleurs vives, ou réfléchissantes est interdite.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres et plantations

1. Sur une bande de **6** mètres, comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau, seul sont autorisés les coupes et abattage liés à l'entretien écologique des ripisylves (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives). Les défrichements sont interdits.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Affouillement et exhaussements 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 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Carports

Les carports sont des structures légères qui doivent être en bois (la structure pouvant néanmoins être métallique) avec une couverture et sans cloisons étanches, permettant le stationnement de véhicule.

Claire-voie

Clôture formant un ensemble ajouré et régulier entre les dispositifs mis en place. Le dispositif doit présenter des vides (laissant passer le jour) et des pleins, de telle sorte à laisser une forme de transparence du regard.

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction de première ligne

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

Construction de seconde ligne

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contiguë ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Construction annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Cote NGF

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Dépendances

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine.

Habitat intermédiaire

Il s'agit d'une forme urbaine à part entière, pouvant répondre de manière judicieuse à l'économie de foncier (facilitation de la densification), à l'appropriation de l'espace par les habitants et à la création de lieux de proximité. L'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types : les maisons individuelles accolées, jumelées ou en bande, les petits collectifs d'une volumétrie proche des maisons (villa urbaine, maison de ville ou de bourg) et certaines formes d'habitats mélangeant les aspects de l'individuel et du collectif (corps de ferme transformés en habitat).

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs.

Mur bahut

Mur bas, servant de base à une clôture. Il peut supporter, par exemple, une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade. Il peut assurer, selon sa position, la fonction mécanique de mur porteur ou de soutènement.

Murs pleins

Le mur plein désigne notamment les murs ne comportant aucune ouverture, c'est-à-dire des murs sans fenêtres et sans portes. C'est un dispositif qui s'élève sur une certaine longueur et qui sert à enclore, à séparer ou à supporter une poussée. Les murs dit « gabions », par exemple, entrent la catégorie des murs pleins.

Mur de soutènement / mur de remblais

Un mur de soutènement sert à empêcher les terres d'un héritage supérieur de glisser ou de s'abattre sur un héritage inférieur.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m².

La Surface de Plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Transparence hydraulique

La transparence hydraulique suppose le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places**
- habitat*	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m ²	2
	- constructions dont la surface de plancher est comprise entre 150 et 250 m ²	4
	- constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 et inférieure à 350 m ²	6
	- construction de plus de 350 m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50 m ²	6 + 1
<i>Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 4, la moitié des places devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessibles.</i>		

* Dans tous les cas le nombre de places exigées ne pourra pas être inférieur à 2 places par logement.

** le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

ACTIVITÉS commerciales et de services :

- bureaux et services publics ouverts au public	- pour chaque tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1
- restauration, cafés	- établissement avec salle de consommation < à 60 m ² de surface utile (SU) :	-
	- établissement avec salle de consommation > à 60 m ² SU : nombre de places par tranche entamée de 30 m ² de salle (1 ^{er} tranche non comprise)	2
- hôtellerie - gîtes	- par chambres	1
- commerce	- Nombre de places par tranche entamée de 50 m ² de surface de vente	1

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1.000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m ²	1
	- au-delà de 1.000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m ²	0,5
- locaux de stockage	- jusque 1.000 m ² de surface de plancher	2
	- au-delà de 1.000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m ²	0,5