

COMMUNE DE
WECKOLSHEIM



**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

3 – Règlement de la zone 1AU

*R130248 / A140088
Décembre 2015*

MODIFICATION

Notification aux Personnes Publiques Associées en juillet 2015.

Enquête publique du 21 septembre au 20 octobre 2015.

MODIFICATION APPROUVEE

par Délibération du Conseil Municipal le 21 décembre 2015

AGE
CLOG NUNINGER PREVOST-
HABERER
GEOMETRES-EXPERTS
ASSOCIES
Parc des Collines
35 Rue Victor Schoelcher
68200 MULHOUSE
Tél.: 03-89-33-54-84
Fax : 03-89-33-54-85

contact@age.geometre-expert.fr

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Toute construction ou opération doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations destinées au commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens, **sauf en cas de rétrécissement ponctuel au droit d'écluse où elle est réduite à 4 mètres** ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- Les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un **diamètre** de giration externe de **18-20** mètres ;
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies ;
- ~~toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage.~~ Lorsque la position des voies ne permet pas la réalisation immédiate d'un bouclage, la voie ouverte à la circulation automobile réalisée dans la zone doit être prolongée jusqu'à la limite de la zone de manière à permettre une extension future.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Électricité, téléphone, télédiffusion

Les lignes et branchements électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 6 m de l'alignement. **Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la voie d'accès est supérieure à 5 mètres.**
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées avec un recul minimal de **3 m** par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m^2) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- **Sauf en cas de contiguïté**, la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 3 m.
- ~~Toutefois, dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, la construction peut jouxter une limite séparative au plus.~~

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes et les autres constructions ou installations peuvent être implantées sur deux limites séparatives contiguës au plus ou à une distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – au moins égale à 1 m.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

~~Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.~~

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Article 11 1AU : Aspect extérieur

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

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques quand ils existent et qu'en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

En rouge : Éléments apportés par la Modification n°1 du PLU.

DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
WECKOLSHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
Date :

Le Maire
J-M SCHAPPLER



68140 STOSSWIHR

SOMMAIRE

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	13
Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites.....	13
Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	13
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	14
Article 3UA : Accès et voirie.....	14
Article 4UA : Desserte par les réseaux.....	15
Article 5UA : Caractéristiques des terrains.....	15
Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	15
Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	16
Article 8UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
Article 9UA : Emprise au sol.....	17
Article 10UA : Hauteur des constructions.....	17
Article 11UA : Aspect extérieur.....	18
Article 12UA : Stationnement des véhicules.....	18
Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	18
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	18
Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	18
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	19
Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites.....	19
Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	19
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	20
Article 3UB : Accès et voirie.....	20
Article 4UB : Desserte par les réseaux.....	21
Article 5UB : Caractéristiques des terrains.....	21
Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	21
Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	23
Article 9UB : Emprise au sol.....	23
Article 10UB : Hauteur des constructions.....	23
Article 11UB : Aspect extérieur.....	24
Article 12UB : Stationnement des véhicules.....	24
Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	24
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	25
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	26
Article 1UE : Occupations et utilisations du sol interdites.....	26
Article 2UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	26
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	27
Article 3UE : Accès et voirie.....	27
Article 4UE : Desserte par les réseaux.....	28
Article 5UE : Caractéristiques des terrains.....	28

Article 6UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
Article 7UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	29
Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	29
Article 9 UE : Emprise au sol.....	29
Article 10 UE : Hauteur des constructions.....	30
Article 11 UE : Aspect extérieur.....	30
Article 12 UE : Stationnement des véhicules.....	30
Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	30
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	31
Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	31
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	33
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	34
Article 3 1AU : Accès et voirie.....	34
Article 4 1AU : Desserte par les réseaux.....	35
Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains.....	35
Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	36
Article 9 1AU : Emprise au sol.....	36
Article 10 1AU : Hauteur des constructions.....	36
Article 11 1AU : Aspect extérieur.....	37
Article 12 1AU : Stationnement des véhicules.....	37
Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	38
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	38
Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	38
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	39
Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	39
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	39
Articles 3 2AU à 5 2AU.....	39
Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	39
Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	39
Articles 8 2AU à 13 2AU.....	39
SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	40
Article 14 2AU :	40
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	41
Article 1A : Occupations et utilisations du sol interdites.....	41
Article 2A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	41
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	42
Article 3A : Accès et voirie.....	42
Article 4A : Desserte par les réseaux.....	43
Article 5A : Caractéristiques des terrains.....	43
Article 6A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	43
Article 7A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	44

Article 8A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article 9A : Emprise au sol.....	44
Article 10A : Hauteur des constructions.....	44
Article 11A : Aspect extérieur.....	45
Article 12A : Stationnement des véhicules.....	45
Article 13A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	45
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	45
Article 14A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	45
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	47
Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites.....	47
Article 2N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	48
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	48
Article 3N : Accès et voirie.....	48
Article 4N : Desserte par les réseaux.....	48
Article 5N : Caractéristiques des terrains.....	48
Article 6N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
Article 7N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	49
Article 8N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	49
Article 9N : Emprise au sol.....	49
Article 10N : Hauteur des constructions.....	49
Article 11N : Aspect extérieur.....	50
Article 12N : Stationnement des véhicules.....	50
Article 13N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	50
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	50
Article 14N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	50
SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	51
Article 1NS : Occupations et utilisations du sol interdites.....	51
Article 2NS : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	52
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol.....	52
Article 3NS : Accès et voirie.....	52
Article 4NS : Desserte par les réseaux.....	52
Article 5NS : Caractéristiques des terrains.....	53
Article 6NS : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	53
Article 7NS : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	53
Article 8NS : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	54
Article 9NS : Emprise au sol.....	54
Article 10NS : Hauteur des constructions.....	54
Article 11NS : Aspect extérieur.....	54
Article 12NS : Stationnement des véhicules.....	54
Article 13NS : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	55
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.....	55
Article 14NS : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).....	55

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de WECKOLSHEIM, dans le département du Haut-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

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

En application du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du même code, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

Les zones à urbaniser

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

- la zone à urbaniser **1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

Les zones agricoles

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les dispositions du titre IV du règlement s'appliquent dans cette zone.

Les zones naturelles

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

- la zone naturelle **N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement ;
- la zone naturelle **NS**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre V du règlement.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux règles du PLU. Elles sont reportées sur le plan des servitudes.

Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- 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 définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Sauf mention contraire au règlement, les aménagements, transformations et extensions sont admis dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité à la règle de base.

Règles applicables en cas de division d'une unité foncière

Le présent règlement s'applique à chaque lot issu d'une division (à chaque unité foncière).

Définitions

Constructions principales : une construction principale est un bâtiment de plus de 40 m² d'emprise au sol ou le premier bâtiment édifié sur une unité foncière. Chaque premier bâtiment construit sur une nouvelle unité foncière non bâtie issue de division est considéré comme une construction principale.

Annexes : une annexe est séparée de la construction principale, a une emprise au sol qui ne peut excéder 40 m² et n'est considérée comme annexe que si elle est construite sur une unité foncière qui comporte déjà une construction principale. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne peut pas être supérieure à la moitié de l'emprise au sol cumulée des constructions principales sur une même unité foncière.

Locaux accessoires : quelle que soit sa destination, un bâtiment est considéré comme un local accessoire à la construction principale s'il est accolé à cette dernière et si sa surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Cette règle n'a pour objet que de définir la destination d'une construction. La notion de « construction principale » s'applique ici aux seules constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol.

Alignement : l'alignement est défini par la limite entre l'emprise publique ou privée de la voie ouverte à la circulation automobile et l'unité foncière, terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projeté.

Hauteur des constructions : sauf précision particulière apportée dans le règlement, la hauteur est mesurée par projection verticale en tout point de la construction.

Extension mesurée : une extension mesurée est définie par l'emprise au sol créée qui ne peut pas être supérieure à 10 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Limites de l'agglomération : ces limites sont définies par la localisation des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

Constructions destinées aux bureaux : il est précisé que les maisons de santé et les cabinets de professions libérales sont assimilées aux bureaux pour l'application du présent règlement.

Chaussée : la chaussée est définie par l'emprise comprise entre les fils d'eau.

Unité foncière : une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Normes de stationnement

La règle ne s'applique pas en cas d'aménagement ou transformation sans extension et sans changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Destination des constructions	Nombre de places
Constructions et installations destinées à l'habitation	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 100 m² :</p> <p>Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m² de surface de plancher :</p> <p>Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement lorsque les travaux projetés concernent des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lorsque ces travaux ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • et lorsque la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 % de celle existant avant le commencement des travaux. 	<p>2</p> <p>1 place supplémentaire</p>
Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m² et inférieure à 100 m² :</p> <p>Par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m² de surface de plancher :</p>	<p>5</p> <p>1 place supplémentaire</p>
Constructions et installations destinées au commerce	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m² :</p> <p>Par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m² de surface de plancher :</p>	<p>5</p> <p>2,5 places supplémentaires</p>
Constructions et installations destinées aux bureaux	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher au-delà des premiers 50 m² de surface de plancher :</p>	<p>4</p>
Constructions et installations destinées à l'artisanat ou à l'industrie	
<p>Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher :</p>	<p>2</p>

Constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière	
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher :	1
Constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt	
Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher:	1
Constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif	
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher : Les normes de stationnement peuvent être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	1

**TITRE II - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les construction et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les dépôts de véhicules
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées au commerce dont la surface de plancher est inférieure à 700 m²,
- Les extensions des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du PLU,

- Les extensions des constructions et installations destinées à l'artisanat existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;

- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.

- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales situées en première ligne doit être implantée dans une bande de 4 m de profondeur par rapport à l'alignement.
- Des constructions principales peuvent être implantées en deuxième ligne lorsqu'elles sont situées à l'arrière d'une construction principale existante.
- Les annexes et les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

Dispositions générales

- A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 1 m.
- Les annexes et les autres constructions ou installations peuvent être implantées sur deux limites séparatives contiguës au plus ou à une distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – au moins égale à 1 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé.

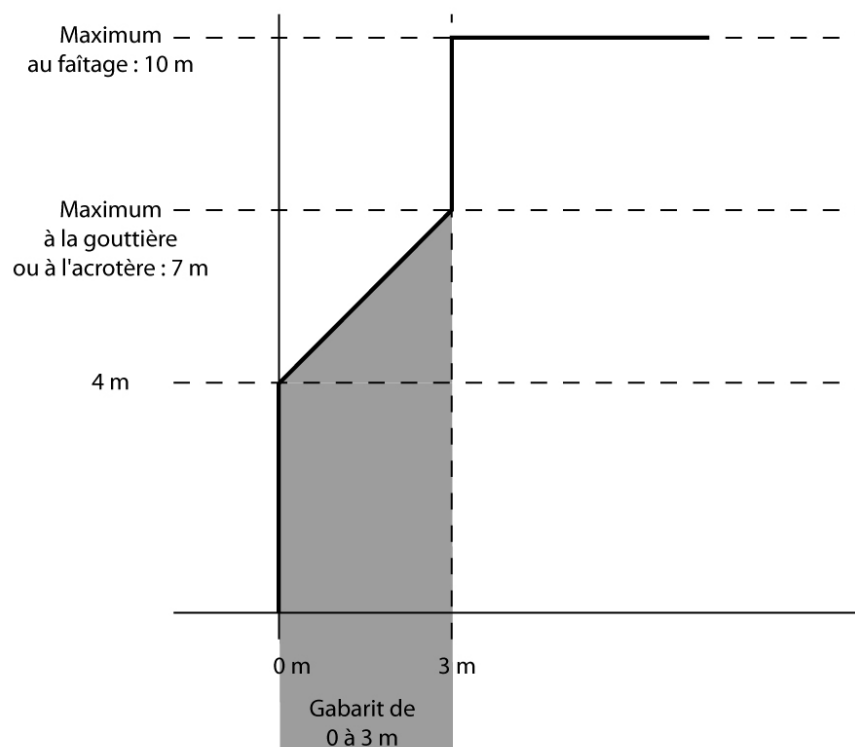
Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport au limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.



La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11UA : Aspect extérieur

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

Article 12UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées au commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 6 m de l'alignement.

- Des constructions principales peuvent être implantées au-delà de cette profondeur de 6 m lorsqu'elles sont situées à l'arrière d'une construction principale existante.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées avec un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

Dispositions générales

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 3 m.
- Toutefois, dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, la construction peut jouxter une limite séparative au plus.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes et les autres constructions ou installations peuvent être implantées sur deux limites séparatives contiguës au plus ou à une distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – au moins égale à 1 m.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Non réglementé.

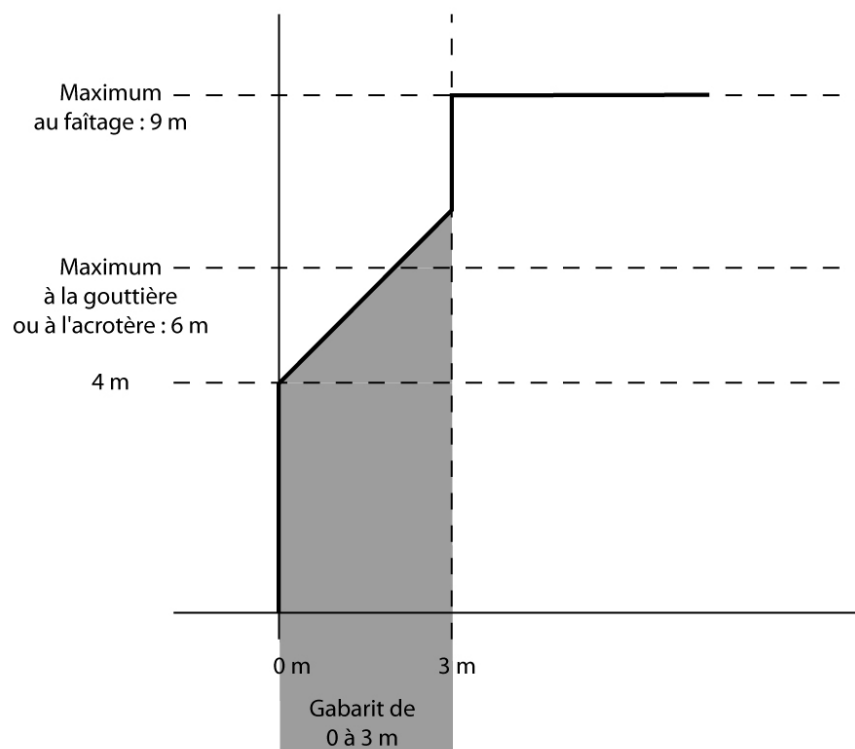
Article 10UB : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport au limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.



La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Article 11UB : Aspect extérieur

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

Article 12UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions destinées à l'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière et si une construction destinée au commerce ou à l'artisanat est préexistante ou construite en même temps sur la même unité foncière,
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les conditions de l'alinéa précédent, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie compatibles avec le voisinage d'habitations et dont la surface de plancher est inférieure à 700 m².
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UE : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les nouveaux accès sur la route départementale n° 2 sont interdits.

Aucun accès à une construction destinée à l'habitation ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les accès aux autres constructions doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 20 mètres.

Article 4UE : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public d'assainissement. Un dispositif d'assainissement non-collectif peut être admis mais uniquement dans l'attente de la réalisation du réseau collectif.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions implantées conformément à une servitude de cour commune établie par acte authentique.
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 cm d'épaisseur,
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques de faible emprise tels que silos, pylônes...
- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

L'harmonie des constructions sera recherchée sur une même unité foncière. En particulier, les toitures seront homogènes quelque soit la destination des constructions sur au moins 80 % de l'emprise au sol de chaque construction. Leurs pentes seront supérieures ou égales à 15°.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Toute construction ou opération doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations destinées au commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies ;
- toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage. Lorsque la position des voies ne permet pas la réalisation immédiate d'un bouclage, la voie ouverte à la circulation automobile réalisée dans la zone doit être prolongée jusqu'à la limite de la zone de manière à permettre une extension future.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

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

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les lignes et branchements électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 6 m de l'alignement.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées avec un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 3 m.
- Toutefois, dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, la construction peut jouxter une limite séparative au plus.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes et les autres constructions ou installations peuvent être implantées sur deux limites séparatives contiguës au plus ou à une distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – au moins égale à 1 m.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Article 11 1AU : Aspect extérieur

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

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AU.

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

Les ouvrages et accessoires nécessaires aux réseaux publics sont autorisés lorsqu'ils sont enterrés ou que leur hauteur est inférieure à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

Toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AU à 5 2AU

Non réglementés.

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'une construction devra être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 m de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être supérieure ou égale à 1 m.

Articles 8 2AU à 13 2AU

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU :

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone comprend un secteur Ac.

Article 1A : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

De plus, sont interdites hors secteur Ac :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées au commerce
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

Dans le secteur Ac :

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce et à l'hébergement hôtelier qui sont liées à l'activité principale agricole, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol par unité foncière, si une construction destinée à l'exploitation agricole est préexistante ou construite en même temps sur la même unité foncière et à la condition qu'elles soient écartées de moins de 10 m d'un bâtiment destiné à l'agriculture.
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les conditions de l'alinéa précédent, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.
- Les campings de 6 emplacements au maximum.
- Les éoliennes si leur hauteur est inférieure ou égale à 12 m.
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.

En-dehors du secteur Ac :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière de faible emprise nécessaires à la mise en valeur agronomique des terres telles que pompes ou séchoir à maïs,
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3A : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès sont interdits sur les routes départementales.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres s'il est destiné à la circulation automobile.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

La largeur minimale de la chaussée de toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

Article 4A : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public lorsqu'il existe au droit de la zone.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05xS$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions.

Article 5A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ni aux constructions et installations

destinées à l'exploitation agricole de faible emprise (pompe d'irrigation ou séchoir à maïs), qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ni aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole de faible emprise (pompe d'irrigation ou séchoir à maïs), qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Non réglementé.

Article 9A : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, au commerce ou à l'hébergement hôtelier est limitée à 200 m² par unité foncière.

Article 10A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions techniques destinées à l'exploitation agricole telles que silos... dont la hauteur est limitée à 12 m,
- Aux antennes d'intérêt public ou collectif,
- Aux éoliennes.

Article 11A : Aspect extérieur

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

L'harmonie des constructions sera recherchée sur une même unité foncière. En particulier, les toitures seront homogènes quelque soit la destination des constructions sur au moins 80 % de l'emprise au sol de chaque construction. Leurs pentes seront supérieures ou égales à 15°.

Article 12A : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

Article 13A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer, figurant au plan de règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions nouvelles qui ne sont pas citées à l'article 2N
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations destinées au commerce
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les habitations légères de loisirs
- Les murs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3N : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article 4N : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public lorsqu'il existe au droit de l'unité foncière.

Assainissement

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Non réglementé.

Article 9N : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m² par construction.

Article 10N : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 4 m à l'acrotère ou au faîtage.
- La hauteur des extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée au gabarit formé par le prolongement de la toiture de la construction prise en considération.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux antennes d'intérêt public ou collectif.

Article 11N : Aspect extérieur

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

Article 12N : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

Article 13N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1NS : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations destinées au commerce
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les habitations légères de loisirs
- Les châssis et serres
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3NS : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large.

Article 4NS : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public lorsqu'il existe au droit de l'unité foncière.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Article 5NS : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement le plus rapproché – doit être au moins égale à 20 m le long des routes départementales et à 10 m le long des autres voies.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m^2) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

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

Dispositions générales

La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

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

Non réglementé.

Article 9NS : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 10 % au maximum de la surface de l'unité foncière comprise dans la zone.

Article 10NS : Hauteur des constructions

Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'acrotère ou au faîtage.

Article 11NS : Aspect extérieur

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

L'harmonie des constructions sera recherchée sur une même unité foncière. En particulier, les toitures seront homogènes quelque soit la destination des constructions sur au moins 80 % de l'emprise au sol de chaque construction. Leurs pentes seront comprises entre 15 et 30°.

Article 12NS : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 13NS : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.