



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

FLEXBOURG

REGLEMENT ECRIT

Approbation PLU le 12/12/2011
Révision n°1 le 07/03/2016
Modification simplifiée n°1 le 12/11/2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

CONSULTATION MRAE



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

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	6
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	13
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	20
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ	25
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	28
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	34
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	43
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	43
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	47
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N	47

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111 -1. à R111 -27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

L'article R111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

L'article R111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21

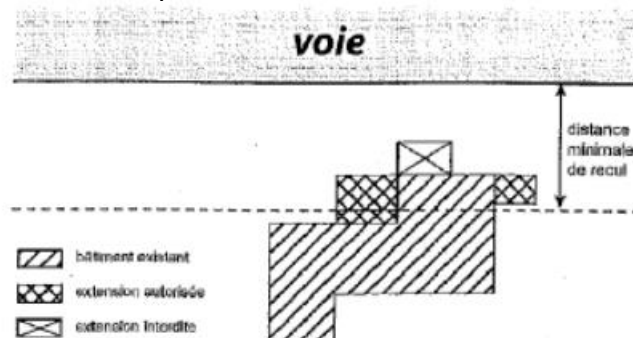
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Article 4 : Définitions utiles à l'application du règlement

Aggravation de la non-conformité

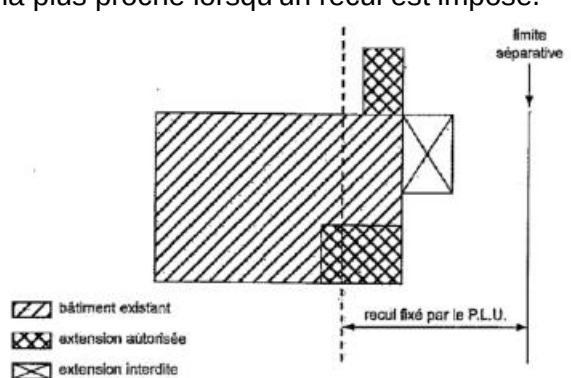
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

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



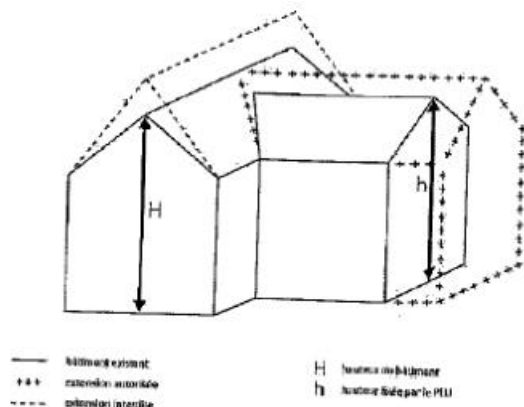
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

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



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

- Par rapport à la hauteur : toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la limite de hauteur fixée par le règlement.



Article 4 : Division du territoire en zones

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

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 comprenant trois secteurs UE1, UE2 et UE3 où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

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

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

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

La zone agricole A comprenant deux secteurs Anc et Ac où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant trois secteurs Nn, Nr et Nf où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelles que soient leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m² (surface totale = existante + extension), qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante,
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.

Article 3 UA : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

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

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

⇒ Eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés devront être enterrés lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture qui sont limités à 0,50 m sous réserve qu'ils ne génèrent pas de risques pour la circulation.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux chemins piétonniers.

Dispositions générales

⇒ *Cas des constructions situées en bordure des voies et emprises publiques*

Les façades des constructions doivent être implantées :

- Soit sur la ligne des constructions existantes de part et d'autre,
- Soit avec un recul maximum de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent joindre les deux limites séparatives latérales soit par le bâti soit par un mur de clôture plein ou un porche.

Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de 2 voies, cette règle ne s'applique que par rapport à l'une des voies.

⇒ *Cas des constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ou édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant*

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux cours d'eau

En l'absence d'indications contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées.

Dispositions particulières

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

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

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

⇒ Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- Soit en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre,

⇒ Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre à condition que la hauteur n'excède pas 5 mètres au point le plus haut de la construction,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

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

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière, la rehabilitation, l'extension et la surélévation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, est autorisée à condition que la hauteur de la future construction ne dépasse pas 5 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faitage.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mode de calcul

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

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

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8 mètres.

Dispositions particulières

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 11 UA : Aspect extérieur

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

Toitures

La pente des toitures doit être supérieure à 40° et comporter deux pans.

Les toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10%) sont autorisées mais leur surface est strictement limitée à 25 m² maximum d'emprise au sol.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Les toitures de piscines n'entrent pas dans le champ d'application du présent article, à condition que la composition desdites toitures soient en structure légère, translucide et démontable.

Dans le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface des toitures-terrasses n'est pas limitée.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans les cas suivants :

- Construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmoniserait avec celui des porches traditionnels,
- Reconstruction à l'identique de murs et portails anciens,
- En bordure des voies et emprises publiques, la nature et l'aspect des nouveaux murs devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale; leur hauteur ne pourra être inférieure à 1,50 mètre, ni excéder 2,00 mètres.

Article 12 UA : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de l'occupation des constructions, du taux et du rythme de fréquentation.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 mètres x 5 mètres hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être indépendante, facilement accessible et libre de tout obstacle.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le nombre des places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation :	
- Jusqu'à 100 m ² de surface de plancher	2 dont 1 extérieure au moins
- Entre 100 et 210 m ² de surface de plancher	3 dont 1 extérieure au moins
- au delà de 210 m ² de surface de plancher et par tranche entamée de 70 m ² de surface de plancher	3 dont 1 extérieure au moins + 1 place
Bureaux / commerce / industrie / artisanat :	
Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Pour les commerces de moins de 200 m ²	aucune obligation
Hébergement hôtelier :	
Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif	selon besoins

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations destinées à l'habitation ou aux bureaux portant sur la création de plus de 400 m² de surface de plancher, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimale équivalente à 3% des surfaces de plancher créées sera exigé.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

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

Sans objet.

Article 15 UA : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UA : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelles que soient leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité artisanale ou commerciale.

Article 3 UB : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions.

Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de :

- 4 mètres,
- 6 mètres si elles desservent un ou des bâtiments d'habitation totalisant plus de 350 m² de surface plancher.

Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur longueur est limitée à 30 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies prolongées par un cheminement piétonnier.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés devront être enterrés lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Les voies de desserte interne desservant une ou plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux chemins piétonniers.

Dispositions générales

⇒ *Cas des constructions situées en bordure des voies et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de la construction devra être implantée à une distance maximale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

⇒ *Cas des constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ou édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant*

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux cours d'eau

En l'absence d'indications contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées.

Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la

non-conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions ou installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement soit au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

Article 9 UB : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mode de calcul

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

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

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 6 mètres
- Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.

Dispositions particulières

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 11 UB : Aspect extérieur

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

Toitures

L'emploi des toitures-terrasses est limité par unité foncière à 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Cette règle se n'applique pas aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Dans le cas de constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface des toitures-terrasses n'est pas limitée.

Sous sols

Les pentes d'accès aux garages en sous-sol ne pourront excéder 20%.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Article 12 UB : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de l'occupation des constructions, du taux et du rythme de fréquentation.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 mètres x 5 mètres hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être indépendante, facilement accessible et libre de tout obstacle.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation : - Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher	3 dont 1 extérieure au moins
- au delà de 150 m ² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher	2 extérieure
Bureaux / commerce / industrie / artisanat : Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Pour les commerces de moins de 200m ²	aucune obligation
Hébergement hôtelier : Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif	selon besoins

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations destinées à l'habitation ou aux bureaux portant sur la création de plus de 400 m² de surface de plancher, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimale équivalente à 3% des surfaces de plancher créées sera exigé.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

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

65% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

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

Sans objet.

Article 15 UB : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UB : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs UE1 et UE2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur UE2 et UE3

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le secteur UE2

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'équipements sportifs ou de loisirs de plein air liés aux constructions d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif situés en secteur UE1.

Dans le secteur UE3

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations compatibles avec l'existence des réseaux en souterrain (stationnements, abribus etc...)

Article 3 UE : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

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

⇒ Eaux usées non domestiques

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

⇒ Eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés devront être enterrés lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture, les rampes d'accès, ni les parties totalement enterrées des constructions.

Les voies de desserte interne desservant une ou plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux chemins piétonniers.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan du règlement, les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un recul minimal de 2 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies.

Dispositions particulières aux chemins ruraux, chemins d'exploitation, voies piétonnes ou cyclables

Toute construction ou installation doit être implantée soit :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul minimal de 1,00 mètre de la limite d'emprise de ces voies.

Dispositions particulières aux cours d'eau

En l'absence d'indications contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

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

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Définition du retrait et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture, les rampes d'accès, ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 2 mètres.

Dispositions particulières

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

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

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

Article 12 UE : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

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

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

Sans objet.

Article 15 UE : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UE : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelles que soient leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions annexes aux constructions à usage d'habitation existantes en zone U sur la même unité foncière, à raison d'une seule par unité foncière ayant une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- les piscines,
- les aires de stationnement à condition d'être perméables,

Article 3 UJ : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 UJ : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Les voies de desserte interne desservant une ou plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement des voies publiques, chemins ruraux, chemins d'exploitation, voies piétonnes ou cyclables.

Dispositions particulières aux cours d'eau

En l'absence d'indications contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

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

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

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- Soit sur la limite séparative
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale ou supérieure à 1 mètre.

Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

Article 9 UJ : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UJ : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mode de calcul

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

Dispositions générales

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions est fixée à 3,50 mètres.

Article 11 UJ : Aspect extérieur

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

Article 12 UJ : Stationnement

Non réglementé

Article 13 UJ : Espaces libres et plantations

Non réglementé

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

Sans objet.

Article 15 UJ : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UJ : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions,
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les étangs,
- Les carrières

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 170 m².

Article 3 UX : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques

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

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

⇒ Eaux pluviales :

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés devront être enterrés lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture, les rampes d'accès, ni les parties totalement enterrées des constructions.

Les voies de desserte interne desservant une ou plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux chemins piétonniers.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan du règlement, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des voies.

Dispositions particulières

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

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

Définition du retrait et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture, les rampes d'accès, ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions ou installations doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UX : Hauteur des constructions**Définition de la hauteur et mode de calcul**

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

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout : 8 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8 mètres.

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

Dispositions particulières

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Article 11 UX : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées.
Cette condition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'entrepôt.

Article 12 UX : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50m x 5 mètres hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être facilement accessible et libre de tout obstacle.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation : - Jusqu'à 170 m ² de surface de plancher	3 places dont 1 extérieure au moins
Hébergement hôtelier / bureaux / commerce / artisanat / industrie / exploitation agricole:	Selon besoins

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés.

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

Sans objet.

Article 15 UX : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UX : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelles que soient leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

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

- Les constructions et installations destinées à des activités artisanales, industrielles de bureaux, de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.

Conditions de l'urbanisation

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation,
- L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone conformément aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation,
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- Le terrain d'opération doit directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité,
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Article 3 IAU : Accès et voirie

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures et celles prolongées par un cheminement piétonnier.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales*

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué,
- la rétention avec restitution limitée et récupération le cas échéant dans des citernes privatives
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés devront être enterrés lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les règles de cet article s'appliquent également aux lots issus de divisions et de réorganisation du parcellaire

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Les voies de desserte interne desservant une ou plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux chemins piétonniers.

Dispositions générales

⇒ *Cas des constructions situées en bordure des voies et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de la construction devra être implantée à une distance maximale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

⇒ *Cas des constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ou édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant*

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux cours d'eau

En l'absence d'indications contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées.

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

Définition du retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement du nu de la façade, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions ou installations seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement soit au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé

Article 9 IAU : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAU : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mode de calcul

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

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

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 6 mètres
- Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.

Dispositions particulières

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

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

Toitures

L'emploi des toitures-terrasses est limité par unité foncière à 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne générant pas de surface de plancher.

Dans le cas de constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface des toitures-terrasses n'est pas limitée.

Sous sols

Les sous sols sont interdits sauf pour les constructions situées sur une profondeur de 40 m en bordure de la rue des Vergers.

Les pentes d'accès aux garages en sous-sol ne pourront excéder 20%.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Article 12 IAU : Stationnement

Dispositions générales

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

entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de l'occupation des constructions, du taux et du rythme de fréquentation.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 mètres x 5 mètres hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être indépendante, facilement accessible et libre de tout obstacle.

Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation : - Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher	3 dont 1 extérieure au moins
- au delà de 150 m ² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher	2 extérieure
Bureaux / commerce / industrie / artisanat : Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Pour les commerces de moins de 200m ²	aucune obligation
Hébergement hôtelier : Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1
Exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif	selon besoins

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations destinées à l'habitation ou aux bureaux portant sur la création de plus de 400 m² de surface de plancher, un local pour les véhicules deux roues, d'une surface minimale équivalente à 3% des surfaces de plancher créées sera exigé.

L'espace destiné au stationnement des vélos devra respecter la réglementation du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

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

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

Sans objet.

Article 15 IAU : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 IAU : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelles que soient leurs dimensions et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

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

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Conditions de l'urbanisation

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

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Non réglementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 IIAU : Stationnement

Non réglementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

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

Sans objet.

Article 15 IIAU : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 IIAU : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme
- Les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois ;
 - Les étangs, les carrières.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteurs Ac et Anc

- l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant sans changement de destination,
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole limités à une emprise au sol maximale de 50 m².

En secteur Ac

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que la surface de plancher du logement soit limitée à 150 m².

Article 3 A : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement possible au réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées*

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions sous réserve qu'ils ne génèrent pas de risques pour tous les types de constructions.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Article 7 A : 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 parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 2 mètres.

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

Non réglementé

Article 9 A : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, autorisées sous conditions à l'article 2, ne devra pas dépasser 20 m².

Article 10 A : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur et mode de calcul

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

Dispositions générales

En secteur Ac et Anc

⇒ *Abris à animaux*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut de la toiture.

En secteur Ac

⇒ *Bâtiment agricole*

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut des constructions
Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques à vocation agricole (silos, séchoirs, etc..)

⇒ *Construction à usage d'habitation*

La hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée comme suit :

Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :

- Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 6 mètres

Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :

- Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.

Article 11 A : Aspect extérieur

Les abris à animaux devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue

Article 12 A : Stationnement

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Des haies ou des bosquets d'essences champêtres seront plantés pour intégrer les constructions et pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage permanent.

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

Sans objet.

Article 15 A : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 A : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme
- les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée ;
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
 - Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois,
 - Les étangs, les carrières.

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

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous secteurs

- l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant sans changement de destination.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

En secteur Nf

- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Article 3 N : Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement possible au réseau public d'eau potable, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ Eaux pluviales :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés devront être enterrés lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définition du recul et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture, les rampes d'accès, ni les parties totalement enterrées des constructions.

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation générale, aux chemins ruraux, aux chemins d'exploitation et aux chemins piétonniers.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Définition du retrait et mode de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les débords de toiture, les rampes d'accès, ni les parties totalement enterrées des constructions.

Dispositions générales

Les constructions ou installations doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 N : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Article 12 N : Stationnement

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

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

Sans objet.

Article 15 N : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 N : Obligation en matière d'infrastructures et de communications numériques

Non réglementé.