PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **HUTTENHEIM**

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Elaboration PLU	le 28/02/2008
Modification n°1 du PLU	le 08/12/2008
Modification simplifiée n°1 du PLU	le 09/07/2015
Modification n°2 du PLU	le 30/01/2018
Déclaration de projet	le 05/04/2019
Modification simplifiée n°2 du PLU	le 21/10/2024

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

CONSULTATION MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION

COMMUNE DE HUTTENHEIM

REGLEMENT

Février 2008

CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN
SERVICE DEPARTEMENTAL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG Cedex 9
Tél : 03.88.76.67.67 fax : 03.88.76.66.68 e-mail : sdau@cg67.fr

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

HAUTCOEUR 3, Avenue de la Liberté 67000 STRASBOURG
Tél : 03.88.75.09.20 fax : 03.88.75.15.79 e-mail : hautcoeur.architecte@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **~~5~~7**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A ~~5~~7

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B ~~11~~15

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E ~~17~~24

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_X ~~23~~29

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **~~29~~36**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_H ~~29~~36

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_F ~~35~~43

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_X ~~43~~53

CHAPITRE 4: REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU ~~49~~59

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE **~~52~~62**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ~~52~~62

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE **~~58~~68**

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N ~~58~~68

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 HUTTENHEIM dans le département du Bas-Rhin.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal notamment :

- Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

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

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

La zone urbaine U_E comprenant deux secteurs U_{E1} et U_{E2} où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X, comprenant un secteur UXv, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

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

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

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

La zone à urbaniser IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant deux secteurs A_C et A_{NC} où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant cinq secteurs N_E, N_F, N_L, N_R, et N_{VF} où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 6 : Lotissements ou projet de construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les dispositions du présent règlement s'appliquent également aux lots issus des divisions. Le présent règlement s'oppose donc à l'application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Article 7 : Lexique

Les termes figurant dans le présent lexique et comportant une astérisque reprennent les définitions telles que définies dans le lexique national d'urbanisme.

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

- **Bâtiment*** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Claire-voie** : dispositif de clôture permettant de ne pas bloquer ni la vue ni le jour, où les vides sont majoritaires par rapport aux pleins (ex. : barreaux, grillages…)

- **Construction*** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante*** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

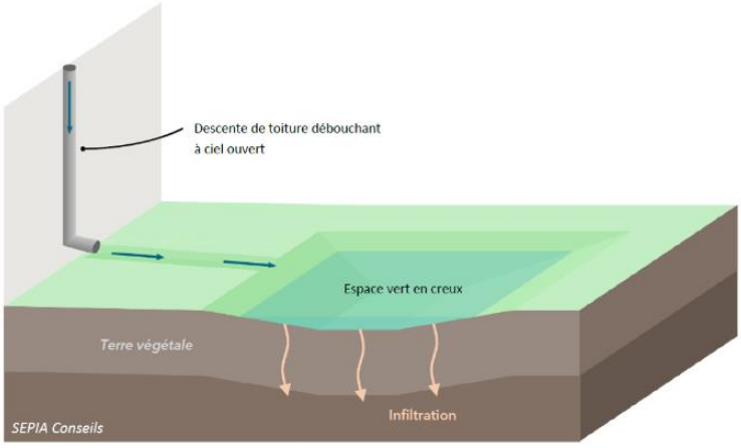
- **Emprise au sol*** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension*** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade*** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Façade principale ou façade sur rue** : Façade, d'un bâtiment ou d'une construction, orientée vers la voie publique qui dessert ce bâtiment ou cette construction.

- **Jardin de pluie** : Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking...), avant qu'elle ne s'infiltre dans le sol. Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager. Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie. Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie :



- **Place automobile extérieure** : emplacement de stationnement situé en dehors du domaine public, non clos, de minimum 12m² hors surfaces de dégagement

- **Techniques fondées sur la nature pour l'infiltration des eaux pluviales :** Dispositifs utilisant les capacités naturelles du sol et des végétaux pour infiltrer l'eau dans le sol tout en dépolluant. Ces dispositifs ont pour but de gérer les eaux pluviales en créant des ilots de fraicheur et en favorisant le développement de la biodiversité. Le principe est de respecter le bon fonctionnement du cycle de l'eau en préservant la qualité des sols.

- **Voies ou emprises publiques*** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A

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

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

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

Article 1 U_A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à usage d'habitation au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à la voie publique
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
  - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
  - Les étangs, les carrières.

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

- L'implantation de nouvelles activités agricoles, sauf élevage, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'aménagement et la transformation en locaux d'habitation de bâtiments anciens même au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 300 m² SP (Surface de Plancher).

L'ensemble des constructions et installations autorisées devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_A : Accès et voirie

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et 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 à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

Les voies nouvelles privées doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 50 mètres.

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

Article 4 U_A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

~~En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur.~~
Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ;
2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration...) ;
3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
4. Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...).

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 U_A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul maximal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux bâtiments édifiés en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- à la reconstruction à l'identique après sinistre

Cours d'eau et fossés :

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

- Ill : 20 mètres
- autres cours d'eau et fossés : 10 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions non-conformes à ces règles qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

Chemins ruraux et chemins d'exploitation :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 5 mètres.

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

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

Les constructions seront implantées :

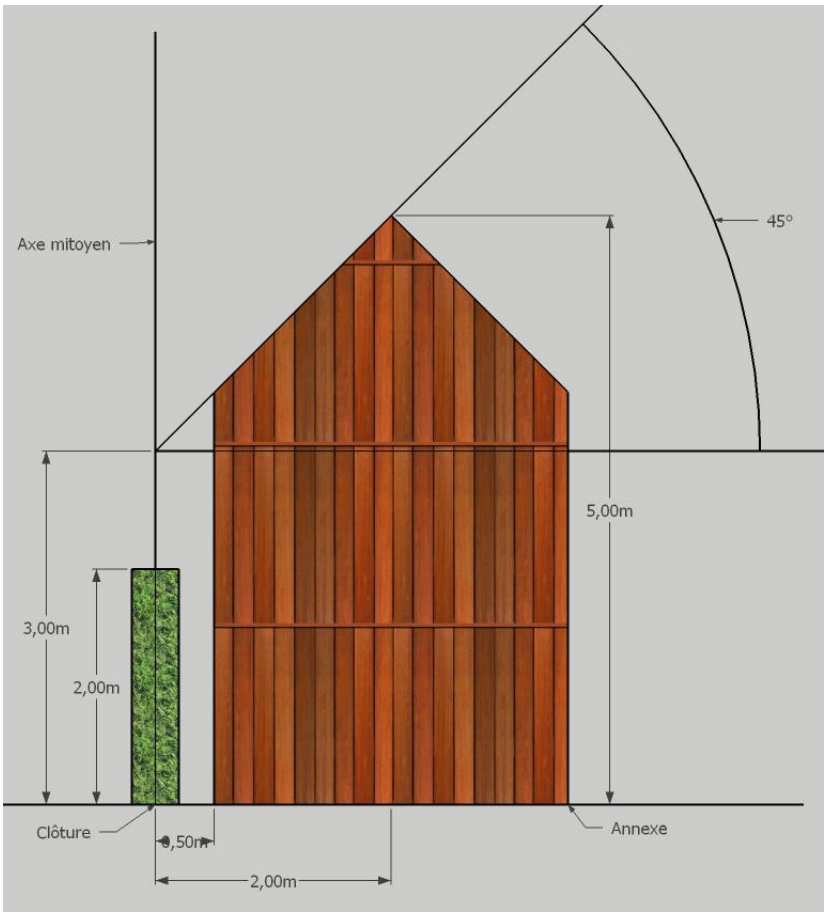
- Soit sur une ou deux limites séparatives. Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,60 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, 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 :

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

Des annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci, aux conditions cumulatives suivantes :

- constituer une annexe à de l'habitation
- être limitée à une seule annexe de maximum 40m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- être implantée de telle manière que la hauteur maximale de cette annexe soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



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

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

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

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

Article 9 UA : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain sauf pour les unités foncières inférieures à 2 ares.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ~~neuves~~ est réglementée comme suit :

- Hauteur maximum au faîtage : 16 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 9 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale ~~des bâtiments~~ est de 9 mètres.

Toutefois, dans une profondeur de 60 (soixante) mètres à compter des berges de l'Ill et du Muehlbach, la hauteur des constructions ~~toiture maximale~~ est réglementée comme suit :

- Hauteur maximum au faîtage : 10 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 6 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale ~~des bâtiments~~ est de 6 mètres.

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

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limites séparatives
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère
- 5 mètres au faîtage

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

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.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements: • Par logement, jusqu'à 80m² de SP • Par logement, au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	~~1 + 1 visiteur~~ 2 dont minimum 1 extérieure ~~2 + 1 visiteur~~ 1 supplémentaire dont la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 3
Bureaux / services / commerces créés : • Par tranche entamée de 50 m² de SP	1	0,5
Restaurants / débits de boissons • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Hôtels : • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Activités artisanales : • Par tranche entamée de 100m² de SP ~~entamée~~	1	

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 30% ~~des~~ de ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces ~~verts~~ végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

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

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

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

Article 1 U_B : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 300 m² SP (Surface de Plancher).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_B : Accès et voirie

Accès

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

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

La chaussée des voies nouvelles ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 50 mètres.

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

Article 4 U_B : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

~~En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur.~~
Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ;
2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration...) ;
3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
4. Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...).

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

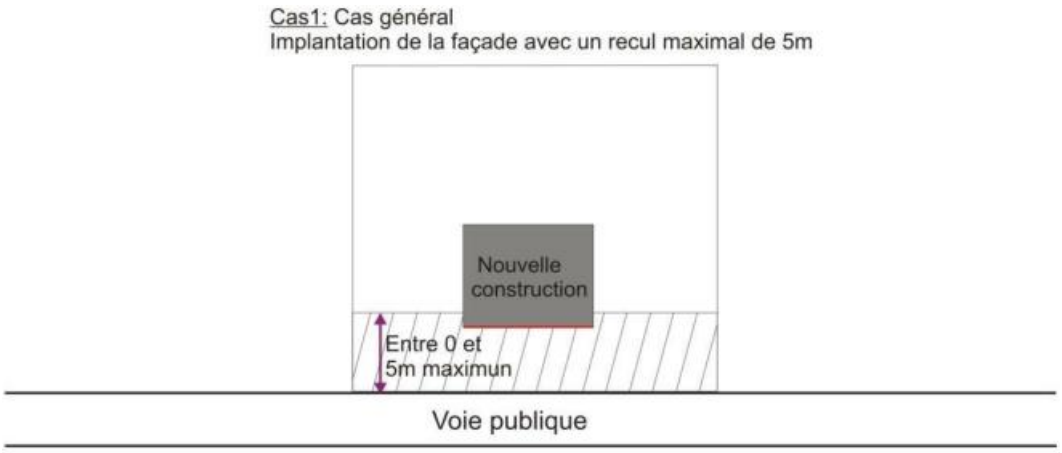
Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

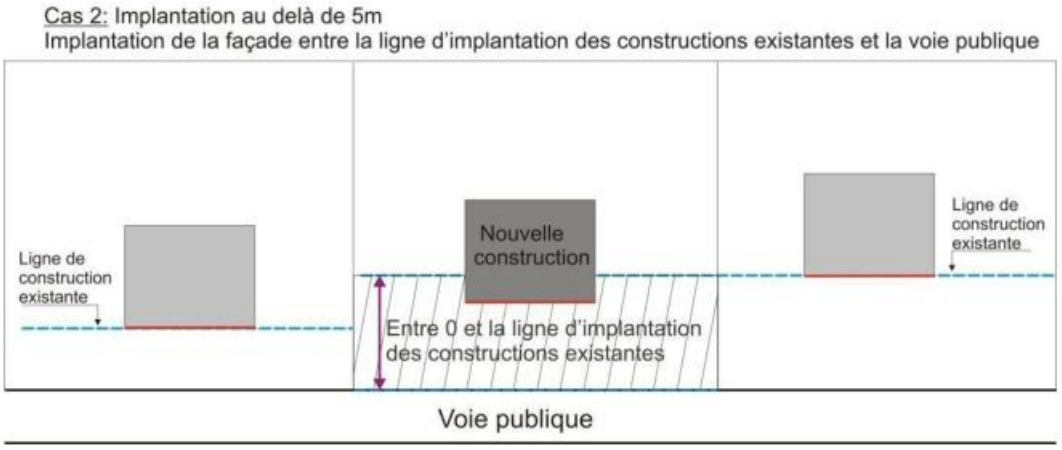
Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée **en général** avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. **Toutefois, si une ligne de construction existante est située à une distance supérieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, la façade sur rue de la nouvelle construction pourra s'implanter entre cette ligne de construction et la voie et emprise publique.**





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

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles
- aux reconstructions après sinistre

<u>Cours d'eau et fossés :</u>

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

- Ill : 20 mètres
- autres cours d'eau et fossés : 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions non-conformes à ces règles qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

Chemins ruraux et chemins d'exploitation :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 5 mètres.

Voies ferrées :

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

Dispositions particulières :

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

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

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

Les constructions seront implantées :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

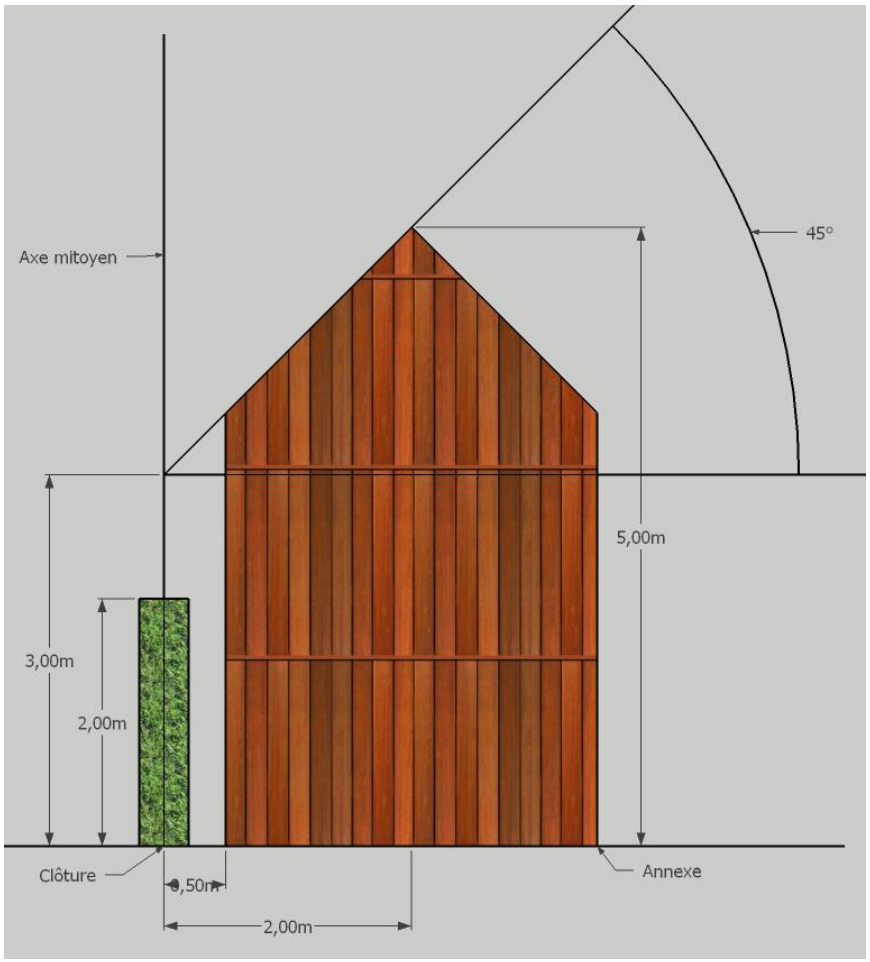
Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

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

~~Les~~ Des ~~constructions~~ annexes ~~à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40 m² SHOB par unité foncière~~ pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci, aux conditions cumulatives suivantes :

- constituer une annexe à de l'habitation
- être limitée à une seule annexe de maximum 40m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- être implantée de telle manière que la hauteur maximale de cette annexe soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



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

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

~~*N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.*~~

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

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

Article 9 UB : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

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

Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

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

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

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes ~~autorisées~~ implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à :
- 3 mètres sur limites séparatives
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère
- 5 mètres au faîtage.

Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.

Article 11 U_B : 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.

La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée, les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 20%.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 U_B : 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements: • Par logement, jusqu'à 80m² de SP • Par logement, au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	2 dont minimum 1 extérieure ~~3~~ 1 supplémentaire dont ~~1~~ la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 2
Bureaux / services / commerces créés : • Par tranche entamée de 50 m² de SP	1	0,5
Restaurants / débits de boissons • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Hôtels : • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Activités artisanales : • Par tranche entamée de 100 m² de SP	1	

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% de~~s~~ ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces ~~verts~~ végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

La zone U_E est une zone urbaine regroupant les équipements et installations d'intérêt public, elle comprend deux secteurs :

U_{E1} : Zone réservée aux équipements ouverts au public de sports, de loisirs, d'enseignement, activités culturelles et péri-scolaires dont une partie est située en zone inondable.
U_{E2} : Cimetières

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

Article 1 U_E : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les 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 U_E ci-dessous.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit leur durée

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

⇒ *Secteur U_{E1} :*

- Les constructions et installations d'intérêt public à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage des installations à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir autorisée aux conditions suivantes :
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment
  - que la surface SP (Surface de Plancher) du logement représente au plus 20% de la surface totale, et soit limitée à 120 m².
- Les aires de stationnement et les aménagements des espaces extérieurs à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.

L'ensemble des constructions et installations autorisées devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol

- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

⇒ *Secteur U_{E2} :*

- Les constructions et installations liées aux cimetières.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_E : Accès et voirie

Accès

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

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

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 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 U_E : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée également à un pré traitement approprié.

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 U_E : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Cours d'eau et fossés :

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

Dispositions particulières :

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

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

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

⇒ *Secteur U_{E1} :*

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

⇒ *Secteur U_{E2} :*

A moins d'être implantées sur limite séparative, pour les constructions dont la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres, les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

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

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% de~~s~~ ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces verts, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

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

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

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

Article 1 Ux : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage, en dehors de ceux visés à l'article 2 UX
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
  - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
  - Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
  - Les étangs, les carrières.

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

- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone et qui n'engendrent pas des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec la protection des ressources d'eaux potables et les risques d'inondation.

- 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 SP (Surface de Plancher) du logement représente au plus 20% de la surface totale, et soit limitée à 120 m².
- Dans le secteur UXv, les dépôts de véhicules hors d'usage à condition qu'ils n'engendrent pas des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec la protection des ressources d'eaux potables.

L'ensemble des constructions et installations autorisées devront prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone en respectant les dispositions suivantes :

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_X : 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 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.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids-lourds et semi-remorques).

Article 4 Ux : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

~~En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur.~~
Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ;
2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration...) ;
3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
4. Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...).

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 Ux : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

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

⇒ *RD 1083 :*

75 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations

⇒ *Autres voies :*

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

Cours d'eau et fossés :

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

Voies ferrées :

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

Dispositions particulières :

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

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

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

Au droit de la zone UB :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite parcellaire.

Au droit des autres zones :

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

Dispositions particulières :

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

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

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

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

Article 9 Ux : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article 10 Ux : Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

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

Article 11 Ux : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les clôtures massives pleines sont interdites (maçonnerie, béton, etc…). Seules les clôtures grillagées sont autorisées ; leur hauteur maximale est de 2 mètres.

Article 12 Ux : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements • Par logement lié à l'activité	2 dont minimum 1 extérieure	1
Activités, Bureaux / services / commerces créés : • Par tranche entamée de 50 m² de SP	1	0,5
Hôtels : • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	

Article 13 Ux : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% ~~des~~ de ces ~~surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement des véhicules~~ espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

De plus, dans le secteur UXv :
Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage des véhicules et matériels, induits par l'activité.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU$_H$

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

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

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

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

Article 1 IAU$_H$: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
  - Les dépôts 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 IAUH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2. Conditions de l'urbanisation :

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

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :

   - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 300 m² de SP (Surface de Plancher) par unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
   - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être érigées sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique de desserte.
   - Les ~~constructions~~ annexes à ~~une maison d'~~ de l'habitation au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement de la voie publique ~~et~~ à condition d'être limitées à une seule construction de 40 m² ~~SP (Surface de Plancher)~~ d'emprise au sol par unité foncière
   - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
   - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.

~~*N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.*~~

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

Article 3 IAUH : 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 à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

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

Article 4 IAUH : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Défense incendie

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

Article 5 IAUH : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions peuvent s'édifier soit à l'alignement, soit en retrait maximum de 5 mètres.

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

Cours d'eau et fossés :

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

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

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

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique :

Les constructions seront implantées :

- soit sur une seule limite latérale
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

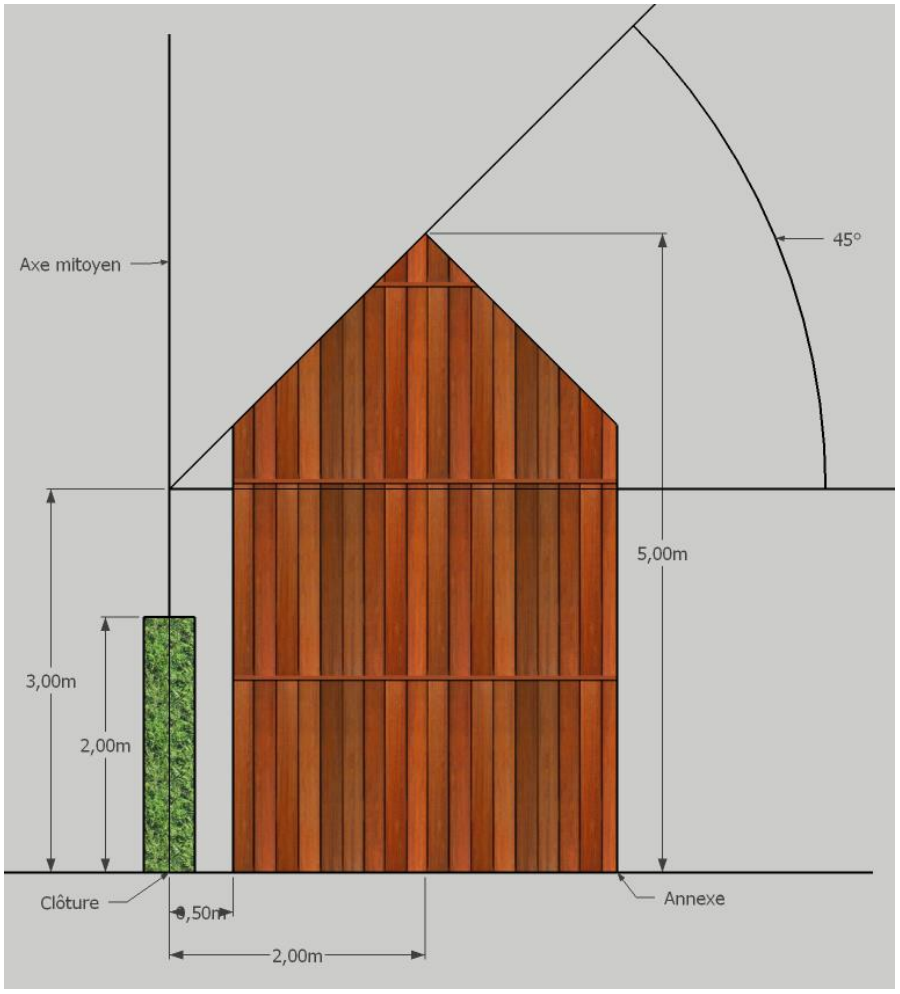
Au delà des 30 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

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

Les ~~constructions~~ annexes ~~à une maison d'habitation~~ autorisées à l'article 2 pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 5 mètres de distance par rapport à celles-ci, à condition d'être implantée de telle manière que la hauteur maximale de ces annexes soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



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

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

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

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

Article 9 IAUH : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAUH : Hauteur des constructions

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

Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

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

La hauteur des ~~bâtiments publics~~ constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes ~~autorisées~~ implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 5 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à :
- 3 mètres sur limites séparatives
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère
- 5 mètres au faîtage

Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.

Article 11 IAUH : 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 clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 IAUH : 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements: • Par logement, jusqu'à 80m² de SP • Par logement, au-delà de 80m² de SP, par tranche entamée de 80m²	2 dont minimum 1 extérieure ~~3~~ 1 supplémentaire dont ~~1~~ la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	2 2
Bureaux / services / commerces créés : • Par tranche entamée de 50 m² de SP	1	0,5
Restaurants / débits de boissons • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Hôtels : • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Activités artisanales : • Par tranche entamée de 100 m² de SP	1	

Article 13 IAUH : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% ~~des~~ de ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales ~~aux eaux pluviales.~~

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUF

La zone IAUF correspond à une friche industrielle destinée à être reconvertie et ouverte à l'urbanisation.

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

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

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

Article 1 IAUF : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - Les parcs d'attractions
    - Les dépôts de véhicules hors d'usage
    - Les garages collectifs de caravanes
    - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
    - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
    - Les dépôts 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 IAUF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2. Conditions de l'urbanisation :

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

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

   - Les établissements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à accueillir des enfants et adolescents.
   - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux si elles sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
   - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité des cours d'eau, de leurs berges et ripisylves.
   - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, seuls sont autorisés les niveaux, qu'ils soient enterrés ou non, respectant au minimum la cote des plus hautes eaux connue augmentée d'une revanche de 0.30m.
   - Dans les secteurs couverts sur le plan de règlement par la trame graphique « zone de vigilance », les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être réalisés qu'après vérification préalable de l'absence de risque pour la santé et l'environnement.

~~*N.B. : les annexes sont des bâtiments directement liés à une occupation du sol autorisée et qui ne sont pas destinés à accueillir de l'habitation.*~~

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

Article 3 IAUF : 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 à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

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

Article 4 IAUF : 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.
Tout utilisation de l'eau de la nappe phréatique par forage de puits, pompage ou tout autre moyen est interdit, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans la cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer, de façon privilégiée :

- En dehors des zones présentant une pollution résiduelle
- Dans un caniveau technique pu au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anticontaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.~~
~~En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements collectifs réalisés sur un terrain dans le cadre d'une opération d'aménagement doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.~~
~~Les eaux pluviales collectées en toiture doivent être raccordées au réseau collecteur des eaux pluviales. Une rétention à la parcelle pourra être imposée en cas d'insuffisance du réseau. L'infiltration à la parcelle est interdite.~~
~~Les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales sont autorisés sous réserve de leur utilisation à des fins exclusives d'arrosage.~~
Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ;
2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration...) ;
3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
4. Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...).

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution doivent être enterrés.

Défense incendie

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

Article 5 IAUF : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée **en général** avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. **Toutefois, si une ligne de construction existante est située à une distance supérieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, la façade sur rue de la nouvelle construction pourra s'implanter entre cette ligne de construction et la voie et emprise publique.**

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- aux reconstructions après sinistre

Cours d'eau et fossés :

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

- III : 10 mètres
- autres cours d'eau et fossés : 6 mètres.

De plus la distance horizontale de tout point de la construction à tout point d'une construction édifiée sur l'autre berge du cours d'eau, fossé ou canal devra être au minimum de 15m, augmentés de la largeur du cours d'eau, fossé ou canal, entre ces constructions. Cette distance est réduite à 12m pour les constructions situées de part et d'autre du Muehlbach, augmentée de la largeur du cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes non-conformes aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, qui pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

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

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique :

- soit sur une limite latérale

- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà des 20 mètres de profondeur à partir de la voie publique :

- 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.

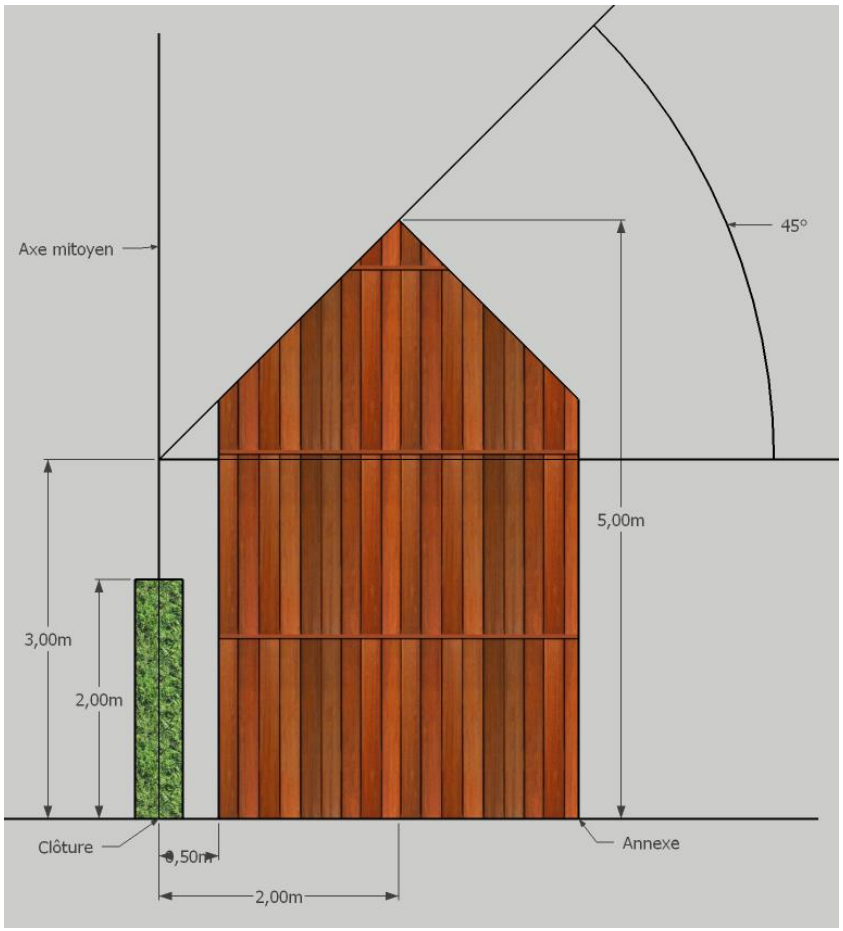
- ~~Les constructions annexes à une maison d'habitation et limitées à une seule construction de 40 m² SP par unité foncière pourront être implantées sur limite séparative avec une longueur maximale de 10 mètres par limite.~~

Dispositions particulières :

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

Des annexes pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci, aux conditions cumulatives suivantes :

- constituer une annexe à de l'habitation
- être limitées à une seule annexe de maximum 40m² d'emprise au sol par unité foncière, avec une longueur maximale de 10 mètres par limite séparative ;
- être implantée de telle manière que la hauteur maximale de cette annexe soit située sous un angle de 45°, partant à 3m de hauteur de chaque limite séparative



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

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

~~*N.B. : les annexes sont des bâtiments liés à une occupation du sol autorisée et qui n'est pas destinée à accueillir de l'habitation.*~~

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

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

Article 9 IAU$_F$: Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 IAUF : Hauteur des constructions

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

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 8 mètres

Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur ~~des constructions~~ maximale est de 9 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades ~~principales~~ de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.

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

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Les annexes ~~autorisées~~ implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en-deçà des 3 mètres de distance par rapport à celles-ci auront une hauteur limitée à :
- 3 mètres sur limites séparatives
- 3,5 mètres au sommet de l'acrotère
- 5 mètres au faîtage
~~- 3,5m à l'acrotère~~

Lorsque par sa hauteur, une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent article, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur, et les travaux qui sont sans effet sur la hauteur de la construction, sont autorisés.

Article 11 IAUF : 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.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol.
Elle est limitée à 1.50m de hauteur sur la limite du domaine public ou celle contiguë à la voirie d'accès à l'unité foncière et à 2m sur les limites séparatives.

Elles doivent être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétales, à l'exclusion des haies monospécifiques), et/ou par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 40cm.

Article 12 IAU$_F$: 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement automobile selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous, sauf dispositions réglementaires spécifiques applicables à certains types d'hébergement (hébergement pour personnes âgées, logements sociaux…).
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.
- Pour les opérations à destination de bureau, services ou commerces engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

- Toute opération d'aménagement devra prévoir en dehors des terrains à bâtir des places de stationnement répondant au besoin des visiteurs et/ou des utilisations temporaires, à raison d'une place de stationnement par tranche complète de 2 logements, ou de 150m² de surface de plancher pour les constructions à usage autre que l'habitation. Ces places de stationnement pourront être aménagées le long des voies nouvelles ouvertes à la circulation ou en poches de stationnement de proximité.

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements: • *Par logement de moins de 80 m² SP*	*2 dont minimum 1 extérieure*	*2*
• *Par logement de 80 à 150 m² SP,*	*3 dont minimum 1 extérieure*	*2*
• *Par logement au-dessus de 150 m² SP,*	*4 dont minimum 1 extérieure*	*3*
• En l'absence de précision sur le nombre de logements ~~: par tranche entamée de 80m²~~	2 dont minimum 1 extérieure + 1 supplémentaire par tranche entamée de 80m², dont la moitié en extérieur (arrondi à l'unité supérieure)	*2*
Bureaux / services / commerces créés : • Par tranche entamée de 50 m² de SP	1	0,5
Restaurants / débits de boissons • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Hôtels : • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	
Activités artisanales : • Par tranche entamée de 100 m² de SP	1	

Article 13 IAUF : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
Au moins 50% ~~des~~ de ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales~~, dont 20% devront être aménagés en pleine terre~~.

~~Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30cm.~~

Sur les zones couvertes au plan de règlement par la trame graphique « zone de vigilance », un géotextile ou un grillage avertisseur devra, si nécessaire, être posé à l'interface entre les sols en place et les matériaux de recouvrement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAUx

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

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de services.

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

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

Article 1 IAUx : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole
- Les habitations légères de loisir
- Les abris à animaux
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - Les parcs d'attractions
    - Les dépôts de véhicules hors d'usage
    - Les garages collectifs de caravanes
    - Le stationnement de caravanes et de mobil-homes quel que soit le nombre et la durée
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
    - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
    - Les dépôts 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 IAUx : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

2. Conditions de l'urbanisation :

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

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales :

   - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et aménagements autorisés et aux recherches archéologiques.
   - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
   - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, compatibles avec l'environnement de la zone.
   - 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 SP (Surface de Plancher) du logement représente au plus 20 % de la surface totale, et soit limitée à 120 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUx : Accès et voirie

Accès

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

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

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 à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

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

Article 4 IAUx : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

~~En cas d'un dimensionnement insuffisant du réseau en place, des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être imposés à la charge du constructeur.~~
Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé...) ;
2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration...) ;
3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
4. Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat...).

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 IAUx : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

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

Cours d'eau et fossés :

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

Voies ferrées :

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

Dispositions particulières :

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

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

Le secteur de zone IAUx situé au sud-ouest du ban communal est soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

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

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

Dispositions particulières :

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

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

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

Article 9 IAUx : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70% de la superficie du terrain.

Article 10 IAUx : Hauteur des constructions

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

Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres.

Article 11 IAUx : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Article 12 IAUx : 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements • par logement lié à l'activité	2 dont minimum 1 extérieure	1
Activités / bureaux / services / commerces créés : • Par tranche entamée de 50 m² de SP	1	0,5
Hôtels : • Par tranche entamée de 30 m² de SP	1	

Article 13 IAUx : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. Au moins 50% de~~s~~ ces espaces libres (y compris le stationnement, les accès et les aires de manœuvre) seront aménagés en espaces ~~verts~~ végétalisés, plantés en pleine terre et perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU

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

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

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

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les 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 ouverts 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 à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois, les dépôts 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 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions dans la limite de 10% de la SP (Surface de Plancher) des constructions existantes ayant fait l'objet d'un permis de construire, en dehors des périmètres de captage et sans création de logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Non réglementé

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, au moins égale à 10 mètres.

Cours d'eau et fossés :

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

- Ill : 20 mètres
- autres cours d'eau et fossés : 10 mètres

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

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

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

Dispositions particulières :

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

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

Non réglementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 12 IIAU : Stationnement

Non réglementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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

Elle comprend deux secteurs :

A_C : constructible pour les bâtiments agricoles y compris d'élevage et les logements des exploitants
A_{NC} : inconstructible sauf pour les constructions autorisées à l'article 2A.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous, sont interdites de plus 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

⇒ *Tous secteurs :*

- La reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- Les extensions dans la limite de 10% de la SP (Surface de Plancher) des constructions existantes ayant fait l'objet d'un permis de construire
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation des réseaux 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 exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

⇒ *Secteur AC :*

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être situées en dehors du périmètre de captage d'eau potable.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, à condition d'être situées en dehors du périmètre de captage d'eau potable.
- La transformation et l'aménagement des constructions existantes situées à l'intérieur du périmètre de captage d'eau potable, à condition d'être réalisés dans le volume existant et sans logements supplémentaires.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : 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.

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 réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur en dehors des zones de captage.

Assainissement

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

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur en dehors des zones de captage.

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

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

⇒ *RD 1083 :*

75 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations

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

6 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Cours d'eau et fossés :

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

Voies ferrées :

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

Dispositions particulières :

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

Dans le cas des constructions non conformes aux règles ci-dessus, les extensions pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

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

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
La hauteur totale des installations et ouvrages techniques ne doit pas dépasser 10 mètres.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits.

Article 12 A : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1 m² minimum hors surfaces de dégagement."

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places automobiles	Nbre de places vélos
Logements: • Par logement créé	2	1

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les aires destinées au dépôt et au stockage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

~~***Recommandations architecturales et paysagères :***~~

~~Clôtures :~~
~~Afin de ne pas gêner la circulation des engins agricoles, les clôtures seront implantées à 3 mètres minimum de l'axe des chemins ruraux.~~

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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

Elle comprend cinq secteurs :

- *Secteur N_E : Zone de prairies et faiblement cultivée avec protections environnementales*
- *Secteur N_F : Zone forestière classée*
- *Secteur N_L : Zone de loisirs*
- *Secteur N_R : Zone humide / ruisseaux*
- *Secteur N_{VF} : Zone d'emprise de la voie ferrée*

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2N ci-dessous, sont interdites de plus 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

⇒ *Tous secteurs :*

- La reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire et à condition que la cause du sinistre ne soit pas une inondation.
- La transformation et l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et sans logements supplémentaires.
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation des réseaux à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

⇒ *Secteur N_F :*

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière notamment le stockage et le séchage de produits issus de la forêt à condition que ce soit en dehors des parties inondables de la zone.

⇒ *Secteur N_L :*

- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et sans remblai par rapport au terrain naturel.

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

- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Accès

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

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

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.
L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

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 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 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.

Assainissement

Dans toute la zone, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

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

- 7 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions

Cours d'eau et fossés :

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

- Ill : 20 mètres
- autres cours d'eau et fossés : 10 mètres

Dispositions particulières :

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

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

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

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

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

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

⇒ *Autres constructions :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Article 12 N : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

****

~~***Recommandations architecturales et paysagères :***~~

~~Clôtures :~~

~~Afin de ne pas gêner la circulation des engins agricoles, les clôtures seront implantées à 3 mètres minimum de l'axe des chemins ruraux.~~