

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
SIVU DU GROUPE SCOLAIRE SUD DU PAYS DE LA ZORN
PROJET DE GROUPE SCOLAIRE INTERCOMMUNAL



MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE WINGERSHEIM

REGLEMENT

Elaboration approuvée le 17 novembre 2011

Modification simplifiée n°1 approuvée
le 18 mars 2014

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Vu pour être annexé à
la délibération du 20 avril 2015

A Wingersheim, le

Le Maire

Bernard FREUND

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A	4
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B	10
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E	16
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_X	21
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H	26
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_X	33
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	45
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N	45

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 WINGERSHEIM dans le département du Bas-Rhin.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 8 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 où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X 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_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comprenant quatre secteurs A_{C1}, A_{C2}, A_{C3}, et A_{NC} où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N comprenant sept secteurs N_E, N_I, N_V, N_R, N_{RL}, N_{S1} et N_{S2}, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A

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 nouvelles à usage d'habitation au-delà d'une profondeur de 30 m par rapport à la voie publique desservant l'unité foncière
- 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 admises à des conditions particulières

- Les constructions agricoles, sauf élevage, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.
- L'aménagement, la transformation, et la reconstruction selon la volumétrie, la hauteur et l'implantation initiales, en locaux d'habitation, des constructions existant à la date de l'approbation du P.L.U. même au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à la voie publique.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du P.L.U. au-delà d'une profondeur de 30 mètres par rapport à la voie publique.
- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 600 m² de surface de plancher.

- Les constructions annexes¹ à une construction d'habitation au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte et limitées à 60 m² d'emprise au sol par unité foncière.

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

Les voies nouvelles privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de 4,50 mètres et être adaptées aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

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 et la gestion des eaux pluviales 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 recueillant les eaux usées.

¹ Ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 U_A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, les nouvelles constructions doivent être implantées sur limite avec un retrait maximal de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet 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 limite, ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètres de la limite parcellaire.

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

Article 8 U_A : 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 constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_A : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes à une construction d'habitation au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte est limitée à 60 m² par unité foncière.

Article 10 U_A : Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8,50 mètres.

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

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

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

Article 11 U_A : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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

Article 12 U_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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure au moins 2 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1

Article 13 U_A : Espaces libres et plantations

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

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 :

- Les nouvelles exploitations agricoles
- 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_B : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 600 m² de surface de plancher
- Les constructions, aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes.

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

La chaussée des voies nouvelles ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 40 mètres.

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 et la gestion des eaux pluviales 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 recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 U_B : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 U_B : 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 un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
 - de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

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 2 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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, 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 :

- Soit sur limite, ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlpf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit 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 3 mètres.

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

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 UB : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 UB : Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8,50 mètres.

Au-delà une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière:

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres.

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

La hauteur des constructions et installations 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.

Article 11 U_B : Aspect extérieur

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

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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

Article 12 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 180 m² de surface de plancher • Au-delà de 180 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure au moins 2 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

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

Ce seuil est porté à 30% pour les exploitations agricoles.

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 U_E

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 sauf celles admises sous conditions à l'article 2 U_E ci-dessous.

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

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprenant des services à la personne (résidences seniors, maisons de retraites, crèches, maisons d'accueil de jeunes, maisons médicalisées, etc..)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage des constructions et installations autorisées à condition que le logement fasse partie intégrante du bâtiment.
- Les aires de stationnement à condition d'être ouvertes au public
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les extensions dans la limite de 10% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de construire, et sans création de logement.
- Les reconstructions, aménagements, transformations et extensions des constructions agricoles existantes.

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 desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et à l'importance et à la destination des constructions 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 et la gestion des eaux pluviales 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 recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 U_E : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Règle générale :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de faible emprise ne générant pas de surface de plancher (carports, abris à vélos, local à poubelles...).

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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, 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

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 U_E : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 U_E : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 U_E : Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8,50 mètres.

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

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

Article 11 U_E : Aspect extérieur

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

Article 12 U_E : Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 U_E : Espaces libres et plantations

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

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 U_x

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

Article 1 U_x : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article 2
- 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 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 U_x : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services à condition de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'entrepôt 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 le milieu environnant.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale, et soit limitée à 100 m².

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

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

Article 4 U_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales 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 recueillant les eaux usées.

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

⇒ *Eaux pluviales* :

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 U_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux constructions édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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, 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_x : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit 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 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 U_x : 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 constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_x : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 U_x : Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut 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 U_x : Aspect extérieur

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

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

Article 12 U_x : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation liée à l'activité:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 80 m² de surface de plancher • Au-delà de 80 m² de surface de plancher 	2 dont 1 extérieure au moins 3 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	1

Article 13 U_x : Espaces libres et plantations

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_x : 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

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 ou au document « orientations d'aménagement »,
- 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 installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - 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 IAU_H : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :
 - 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.
 - A moins que la zone ne soit d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 hectare.
 - Chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue (cf. Orientations d'aménagement).
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 sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (2.):
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à destination artisanale, de bureaux, de commerce limitées à 200 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
 - Les constructions à usage d'habitation sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.
 - Les constructions annexes² à une construction d'habitation au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte et limitées à une seule construction de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière.

² Ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

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

Article 3 IAU_H : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions 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 ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur comprise entre 5 et 10 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter une place de retournement. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 50 mètres ou dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures.

Article 4 IAU_H : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales 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 recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 IAU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de faible emprise ne générant pas de surface de plancher (carports, abris à vélos, local à poubelles...).

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

une profondeur maximale de 60 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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 IAU_H : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite, ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètres de la limite parcellaire.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 IAU_H : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes à une construction d'habitation au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte est limitée à 30 m² par unité foncière.

Article 10 IAU_H : Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8,50 mètres.

Au-delà une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 4 mètres
 - Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres.
- Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

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

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

Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

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

Article 12 IAU_H : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 180 m² de surface de plancher • Au-delà de 180 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure au moins 2 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 	1 1

Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 IAU_H : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non règlementé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_x

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

Article 1 IAU_x : 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 sauf celles visées à l'article 2
 - Les constructions à usage exclusivement commercial
 - 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 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 IAU_x : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

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.
- Chaque opération doit porter 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 sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (point2) :
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à condition de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient directement liées à un établissement artisanal ou industriel présent dans la zone.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
 - Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25 % de la surface totale, et soit limitée à 100 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU_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 aux exigences et à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

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

Article 4 IAU_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales 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 recueillant les eaux usées.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 IAU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit 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 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

Article 8 IAU_x : 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 constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_x : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 IAU_x : Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut 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 IAU_x : Aspect extérieur

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

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

Article 12 IAU_x : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation liée à l'activité:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 80 m² de surface de plancher • Au-delà de 80 m² de surface de plancher 	2 dont 1 extérieure au moins 3 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	1

Article 13 IAU_x : Espaces libres et plantations

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

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 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites 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 foin et du stockage de bois
- Les étangs, les carrières

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

⇒ *Tous secteurs :*

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

⇒ *Secteurs A_{C1}, A_{C2} :*

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole à condition que :
 - La surface de plancher du logement :
 - soit limitée à 200 m²
 - et représente au plus 20% de l'emprise au sol totale construite sur le site d'exploitation
 - La construction du ou des bâtiments d'exploitation soit réalisée avant ou simultanément au logement.
- Les abris à animaux nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

⇒ *Secteur A_{C1}, A_{C3}* :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris constructions d'élevage et leurs annexes

⇒ *Secteur A_{C2}* :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sauf constructions d'élevage.

Les nouvelles constructions autorisées ci-dessus doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

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.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie 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).

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.

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Dispositions générales :

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

⇒ *Routes départementales :*

15 m par rapport à l'axe de la voie.

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

5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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, 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 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 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.

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

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

Une distance de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës pour des questions de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m².

Article 10 A : Hauteur des constructions

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

⇒ *Bâtiment agricole* :

- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut des constructions

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques à vocation agricole (silos, séchoirs, etc..)

⇒ *Logements* :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8,50 mètres.

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

⇒ *Abri à animaux* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

Article 11 A : Aspect extérieur

Les exhaussements de sol liés aux constructions ne pourront excéder 1,00 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

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

Article 12 A : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation liée à l'exploitation agricole:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 150 m² de surface de plancher • Au-delà de 150 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	3 dont 1 extérieure au moins 1 supplémentaire
<u>Constructions liées à l'exploitation agricole :</u> Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	1
<u>Entrepôts :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche complète de 100 m² de surface de plancher 	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 permanent.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

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 2 ci-dessous.

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

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

⇒ *Secteur N_E :*

- Les constructions et installations liées à l'implantation d'un funérarium.
- Les aires de stationnement à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.

⇒ *Secteurs N_{S1}* :

- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages
- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air.

⇒ *Secteur N_{S2}* :

- Les extensions des constructions dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

⇒ *Secteur N_V* :

- Les bâtiments annexes à raison d'un seul par unité foncière et limités à 50m² d'emprise au sol.

⇒ *Secteur N_{RL}* :

- Les aires de stationnement à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à usage touristique ou de loisirs.

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.

Les nouvelles constructions et installations autorisées ci-dessus doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

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

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

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie 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).

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sauf dans les zones concernées par le périmètre rapproché de captage .

Assainissement

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

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

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

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

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, 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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit 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 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent 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 minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës pour des questions de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m² et les ruchers et abris à animaux sauvages à 10m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

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

⇒ *Tous secteurs :*

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- Les constructions autorisées sur limite séparative ou en léger retrait, auront une hauteur limitée à :
 - 3 mètres sur limite
 - 5 mètres au faîtage

⇒ *Abris à animaux :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

Article 11 N : Aspect extérieur

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

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

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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

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.)

Sans objet.