

COMMUNE DE

MOTHERN

■ Règlement

ELABORATION APPROBATION

VUPOURETRE ANNEXE A
LA DELIBERATION DU

10 FEV. 2011

ABEINHEIM
LE

14 FEV. 2011

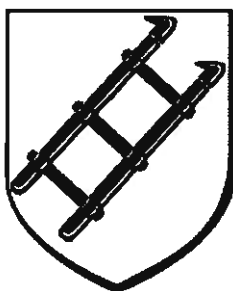
Le Président



Bernard HENTSCH

Communauté de Communes de la Plaine de la Sauer et du
Seltzbach

Commune de MOTHERN



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



**SECTEUR DEPARTEMENTAL
AMENAGEMENT URBANISME HABITAT DE HAGUENAU-WISSEMBOURG**

TITRE I

Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Mothern du département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

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

Les règles édictées dans le présent règlement s'ajoutent aux autres règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. Ainsi, un certain nombre de dispositions du Code de l'Urbanisme complètent celles du PLU. Il en est ainsi notamment des articles du Règlement National d'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : nuisances (bruit),
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R.114-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Article 3 : Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1. Les zones urbaines :

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

- le secteur Ua : centre ancien,
- le secteur Ub : extension récente du centre ancien,
- le secteur Uc : secteur sous forme d'urbanisation organisée,
- la zone UE : zone d'équipements publics (sports, loisirs),
- la zone UX : zone d'activités et d'équipements publics.

2. Les zones à urbaniser :

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

- la zone IAUH : zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée pour l'habitat (court et moyen terme),
- la zone IIAUH, dont le secteur IIAUHj : zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée pour l'habitat (long terme),
- la zone IAUX, zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée pour les activités.

3. Les zones agricoles :

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

- le secteur Aa : secteur agricole inconstructible,
- le secteur Ab : secteur agricole faiblement constructible.

4. Les zones naturelles :

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

- le secteur Na : réserve naturelle d'espèces végétales protégées (Iris de Sibérie),
- le secteur Nb : secteur de bois et forêts,
- le secteur Nc : secteur naturel banal,
- le secteur Nj : secteur de jardins et vergers,
- le secteur Nf : secteur de la voie ferrée,
- le secteur Ni : secteur des étangs et des installations associatives (sports, loisirs).

Article 4 : Les autres périmètres (R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

1. Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant au cartouche des plans du présent dossier.

2. Les espaces boisés classés :

Lorsqu'ils existent, les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

3. Les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable.

Ces périmètres sont repérés aux documents graphiques et imposent certaines dispositions supplémentaires au règlement écrit.

Article 5 : Adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 6 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II à V.

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

- aux Occupations et Utilisations du Sol (OUS) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code,
- à des OUS non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 7 : Principales définitions.

Les expressions repérées d'un (*) dans le règlement sont définies comme suit :

EXPRESSION	DEFINITION	ARTICLE DU REGLEMENT
<i>Bâtiment annexe ou construction annexe</i>	Construction ayant un lien d'usage direct et reconnu avec la construction principale à usage d'habitation : garage, abri (vélo, poubelle ...), remise (jardin, bricolage, abri bois ...).	6 + 7
<i>Extension mesurée ou extension limitée</i>	Extension de Surface Hors Œuvre Brute d'une construction existante, restant subsidiaire par rapport à la SHOB initiale de celle-ci (30% maximum).	2 + 7
<i>Ligne générale des constructions existante</i>	Ligne homogène des façades sur rue définie par l'implantation des bâtiments existants des deux côtés du terrain à bâtir. La ligne générale des constructions existantes est observée à l'échelle d'une rue ou d'une portion de rue située dans une même zone du PLU.	6
<i>Toiture écologique</i>	Toiture comprenant des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.	11

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Caractère de la zone

La zone U correspond à des secteurs 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.

C'est une zone à destination multi fonctionnelle dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qu'est l'habitat.

Cette compatibilité sera appréciée au vu des risques et des nuisances générées par les établissements.

La zone U comprend trois secteurs :

- le secteur Ua, centre ancien,
- le secteur Ub, extension récente du centre ancien,
- le secteur Uc, secteur sous forme d'urbanisation organisée.

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

ARTICLE 1 U - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage,
2. Le changement d'affectation, l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, s'ils présentent un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage,
3. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
4. Les lotissements à usage d'activités,
5. Les nouvelles exploitations agricoles,
6. Les constructions à usage d'activités artisanales,
7. Les commerces de plus de 250 m² de surface de vente,
8. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules neufs et hors d'usage à l'exception de ceux liés à une activité de vente ou de réparation,
 - Le stationnement de caravanes isolées,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières,
 - Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur dimension.
10. Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanes
11. Tout affouillement de la falaise de lœss et des terrains en pente situés à ses pieds, notamment sur les zones indiquées graphiquement dans le plan de zonage, sauf s'il s'agit de travaux nécessaires à la mise en sécurité.

ARTICLE 2 U - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol en lien avec la vocation de la zone sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article 1.
2. Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3. Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan, les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implanté à 0,30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux en crue sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 U - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante et compatible avec les constructions ou le projet à desservir.
2. L'autorisation peut être refusée 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.
3. L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. La desserte automobile des terrains privés est interdite par les chemins d'exploitations et les chemins ruraux.

Voirie

7. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
8. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
9. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
10. Les voies nouvelles en impasse ne devront pas dépasser une longueur totale de 50 mètres (y compris place de retournement) et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 U - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

3. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques

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.

c) Dispositions particulières

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à être branchés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

4. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 U - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Dans le secteur Ua

1.1. *Ligne générale des constructions existantes :*

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, les constructions principales doivent être implantées suivant la ligne générale des constructions existantes^(*) définie par les bâtiments voisins.

Les bâtiments existants, délibérément hors du contexte général et formant cas particulier, ne peuvent être pris en considération.

1.2. *Marge d'implantation à défaut :*

En cas d'absence d'une ligne générale de constructions existantes^(*) explicite, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique.

1.3. *Cas des bâtiments annexes^(*) :*

Les garages et autres constructions annexes^(*) de moins de 20 m² de SHOB (remises, dépendances, etc.) doivent être implantés à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de l'emprise publique.

1.4. *Discontinuité du bâti sur rue :*

Dans les 15 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique, la façade sur rue des bâtiments ne peut occuper toute la largeur de la parcelle.

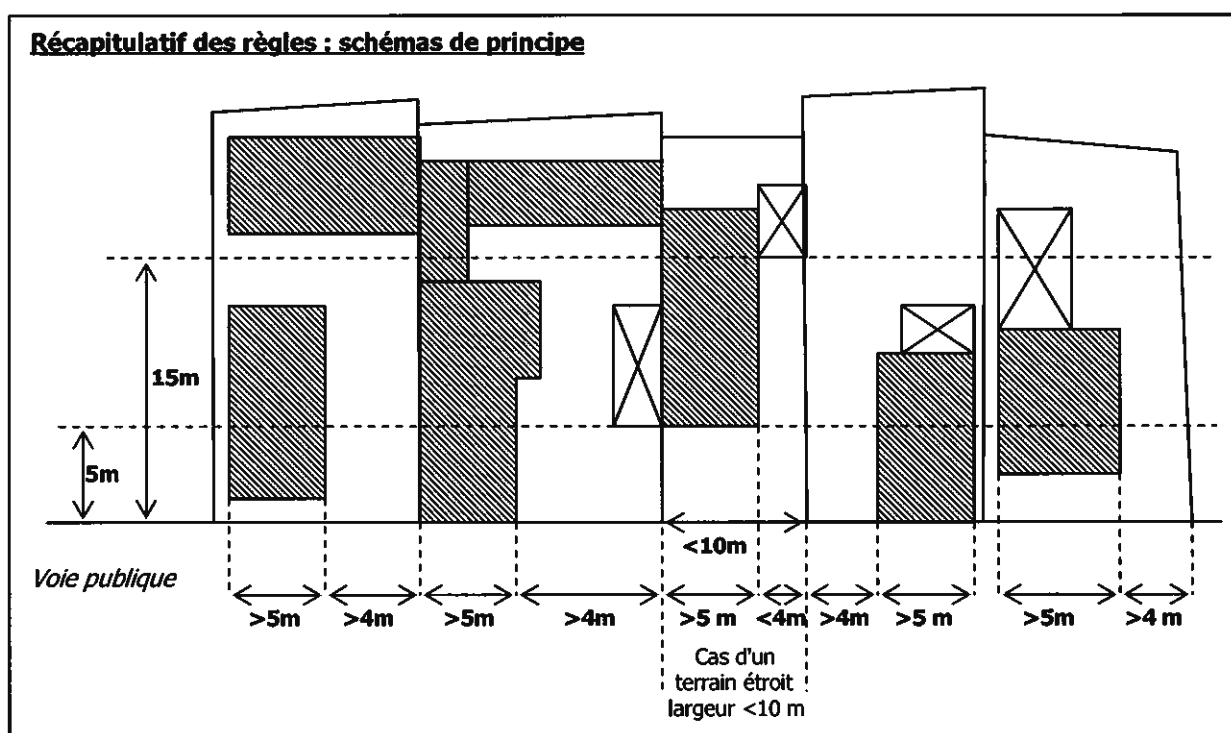
Les constructions doivent être édifiées sur la propriété, de manière à créer une alternance entre la façade sur rue du bâtiment et la cour d'accès, avec les largeurs minimales suivantes :

- la façade sur rue de la construction principale doit présenter un caractère globalement linéaire sur une largeur minimale de 5 mètres,
- la largeur de l'espace creux (accès, cour) donnant sur la voie publique ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

1.5. Cas des terrains étroits (largeur sur rue inférieure à 10 mètres) :

En cas de très faible largeur de propriété (c'est-à-dire, si la limite de propriété donnant sur la voie publique est inférieure à 10 mètres) :

- la largeur de l'espace creux (accès, cour) peut être inférieure à 4 mètres,
- la façade sur rue des constructions principales doit présenter un caractère globalement linéaire sur une largeur minimale de 5 mètres, mais peut être implantée jusqu'à 5 mètres en retrait de l'alignement de l'emprise publique pour permettre le stationnement des véhicules sur la propriété.



1.6. Dans les cas de propriétés donnant sur plusieurs voies publiques, l'ensemble de ces règles s'applique vis à vis de la voie considérée comme voie principale.

2. Dans le secteur Ub

2.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toutes constructions et installations doivent être implantées suivant la ligne générale des constructions existantes^(*) définie par les bâtiments voisins.

2.2. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction sera alignée sur le bâtiment le plus avancé vers l'espace public.

- 2.3. En cas d'absence d'une ligne générale de constructions existantes explicite^(*), la façade sur rue de toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique.
- 2.4. Toutefois, les constructions annexes^(*) de moins de 20 m² de SHOB (remises, dépendances, etc.) peuvent s'implanter au-delà de 3 mètres en retrait de l'alignement de l'emprise publique. Les garages doivent être implantés à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de l'emprise publique.
- 2.5. Dans les cas de propriétés donnant sur plusieurs voies publiques, l'ensemble de ces règles s'applique vis à vis de la voie considérée comme voie principale.

3. Dans le secteur Uc

- 3.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toutes constructions et installations doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- 3.2. Toutefois, les bâtiments annexes^(*) de moins de 20 m² de SHOB (garages, remises, dépendances, etc.) pourront s'implanter entre 0 et 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique.
- 3.3. Dans les cas de propriétés donnant sur plusieurs voies publiques, l'ensemble de ces règles s'applique vis à vis de la voie considérée comme voie principale.

II. Cas des chemins piétonniers

Les constructions annexes^(*) peuvent s'implanter à l'alignement, le long des chemins piétonniers, à condition que leur hauteur au droit de l'alignement du chemin n'excède pas 3,50 mètres et qu'aucune partie de la construction ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

III. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau. Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles), ne sont pas tenus de respecter ces dispositions.

IV. Cas des falaises

Tout affouillement de la falaise de loess et des terrains en pente situés à ses pieds est interdit, et ce notamment dans les zones indiquées par des dispositions graphiques sur le plan de zonage.

V. Dispositions particulières

Les règles des paragraphes I à II ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent s'implanter, soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 1,50 mètre,
- lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, auquel cas l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions.

ARTICLE 7 U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans les secteurs Ua et Ub

- 1.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 1.2. Toutefois, la construction peut être implantée en léger retrait (distance comprise entre 0,40 et 0,80 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale.
- 1.3. **Cas particulier du secteur Ua :**
Dans les 15 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique, la construction d'un bâtiment sur limite ou en léger retrait n'est autorisée que sur une des limites latérales de la propriété, conformément aux règles précédentes.

2. Dans le secteur Uc

Sur une profondeur de 15 mètres à compter du recul minimal de 3 mètres de l'alignement défini à l'article 6 ci-dessus :

- 2.1. La construction d'un bâtiment sur une des limites latérales au maximum de la propriété est autorisée.
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte cette limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 2.2. Toutefois, dans le cas où la gouttière est parallèle à la limite séparative, les constructions peuvent également être implantées en léger retrait (de 0,50 mètre à 1 mètre) par rapport aux limites séparatives.

Au-delà des 15 premiers mètres à compter du recul minimal de 3 mètres de l'alignement défini à l'article 6 ci-dessus :

- 2.3. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.4. Toutefois, dans le cas où la gouttière est parallèle à la limite séparative, les constructions peuvent également être implantées en léger retrait (de 0,50 mètre à 1 mètre) par rapport aux limites séparatives.
- 2.5. La construction sur limite séparative est autorisée pour les constructions annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout.

3. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions,
- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc., peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 U - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Définition :

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, ...).

1. Dispositions générales :

- 1.1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
- 1.2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

2. Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées^(*) des constructions existant non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 9 U - EMPRISE AU SOL

Définition :

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

1. Dans le secteur Ua et Ub :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de l'unité foncière.

2. Dans le secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 U - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

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

1. Dans les secteurs Ua et Ub

La hauteur des constructions est limitée :

- à 7 mètres à la gouttière ou au sommet de l'acrotère,
- et à 13 mètres au faîtage.

2. Dans le secteur Uc

La hauteur des constructions est limitée :

- à 6 mètres à la gouttière ou au sommet de l'acrotère,
- et à 10 mètres au faîtage.

Au-dessus de la hauteur à l'égout des toitures, il ne peut être aménagé plus d'un niveau d'habitation.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée :

- à 3,50 mètres à l'égout de la toiture,
- et à 7 mètres au faîtage.

3. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées^(*) des constructions existant non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux équipements collectifs d'intérêt public, dont la hauteur totale est fixée à 14 mètres, la hauteur à l'égout n'étant pas réglementée.

ARTICLE 11 U - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Façades et volumes :

- 1.1. 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) ainsi que les couleurs vives et agressives. Les couleurs retenues devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.
- 1.3. Les portes de garages sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie publique.
- 1.4. Le départ des rampes d'accès aux garages, en particulier ceux en sous-sol, est interdit à une distance inférieure à 1 mètre de l'alignement de la voie publique.

2. Remblais et niveaux d'implantation

- 2.1. Les éventuels remblais ne pourront dépasser le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
- 2.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1 mètre ce même niveau, sauf pour la partie basse du village, notamment les rues suivantes, où cette limite de hauteur sera portée à 1,60 mètre :
 - rue du Fond,
 - rue du Giessen,
 - rue des Bateliers,
 - rue du Chemin de fer,
 - rue de la Paix,
 - rue du Rhin,
 - rue du Kabach,
 - rue de Lauterbourg,
 - rue du Dasselberg,
 - rue de la Vallée,
 - rue du Stade,
 - rue du Moulin,
 - rue de la Forge.
- 2.3. **Dans le secteur Uc**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie bordant la parcelle, sauf pour la rue de Lauterbourg où cette limite est portée à 1,60 mètre.

3. Toitures

3.1. Dans toute la zone, pour le cas de toitures à deux pans principaux :

- La ligne de faitage principale sera parallèle au long côté de la construction,
- La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°. Toutefois les bâtiments à usage agricole pourront avoir une pente de toiture moindre sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 28°,
- Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, lucarnes, loggias, pergolas..., et les toitures des bâtiments annexes (garage, remise) ne sont pas soumises aux règles d'aspect des toitures principales.

3.2. Les toitures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration pourra être noire, anthracite, ou rappeler celle de la terre cuite naturelle. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs de production d'énergie renouvelable, tel que panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques.

3.3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de toiture écologique^(*).

4. Clôtures le long des voies et espaces publics

4.1. Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics principaux doivent être prévues de façon à respecter les continuités bâties existantes et à s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

4.2. La hauteur peut être limitée ou la transparence des clôtures peut être exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

4.3. La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

4.4. En secteurs **Ua** et **Ub**, les clôtures seront d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,90 mètre.

4.5. En secteur **Uc**, la hauteur des clôtures est définie comme suit :

- 1,20 mètre maximum pour des murs pleins,
- 1,90 mètre pour des clôtures constituées de murets de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur et surmontés de dispositifs à claire voie ou doublés à l'intérieur de la propriété d'une haie vive,
- 1,90 mètre pour une simple haie vive.

5. Clôtures sur limites séparatives

Elles ne peuvent excéder 1,90 mètre de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle.

ARTICLE 12 U - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres, accès non compris.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation</u>	
• Pour les ensembles de constructions de moins de 200 m² de SHON	
En Ua :	
Entre 0 et 150 m ² de SHON	1
Au-delà de 150 m ²	2
En Ub et Uc :	
Entre 0 et 150 m ² de SHON	2
Au-delà de 150 m ²	3
• Pour les ensembles de constructions de 200 m² de SHON et plus	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON à partir du 1 ^{er} m ²	1
<u>Hébergement hôtelier</u>	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Bureaux</u>	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Commerces</u>	
Au delà de 100 m² de SHON	
Par tranche entamée de 25 m ² de SHON	1
<u>Industries, artisanat</u>	
Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	1
<u>Fonctions d'entrepôt</u>	
Par tranche entamée de 100 m ² de SHON	1
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	
Ces équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs propres besoins.	

* Il pourra être dérogé à la règle s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

ARTICLE 13 U - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. **Dans le secteur Uc**, au moins 25 % de la surface de la propriété seront aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. **Dans les secteurs Ua et Ub**, le COS est fixé à 0,8 maximum.
2. **Dans le secteur Uc**, le COS est fixé à 0,6 maximum.
3. Les règles du COS ne s'appliquent pas pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers et les équipements d'intérêt public.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond 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.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage de sport, de loisirs et plus généralement d'équipements publics (salle polyvalente, école, terrains de sport et de jeux...), ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 UE sont interdites.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions, installations et occupations du sol liées à la pratique des activités de sport ou de loisirs, à l'exception des parcs d'attraction, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement, sous condition de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
2. Toutes constructions, installations, occupations du sol et opérations publiques d'intérêt général, ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement, sous condition de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
3. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités et que leur Surface Hors Œuvre Nette (SHON) n'excède pas 150 m².
4. Les équipements et réseaux d'intérêt public (*installations linéaires souterraines*), ainsi que les ouvrages liés à ces équipements.
5. **Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan**, les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
 - le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implanté à 0,30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
 - les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
 - les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux en crue sont interdits,
 - les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante et compatible avec les constructions ou le projet à desservir.
2. L'autorisation peut être refusée 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.
3. L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
7. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
8. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
9. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

3. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) 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.

c) Dispositions particulières pour l'aire de motocross (zone UE au Nord-Est du village)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve de l'agrément des services compétents, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à être branchés sur le réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

4. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

II. Cas des chemins ruraux ou d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite d'emprise des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

III. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des étangs.

IV. Cas des réseaux de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

V. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi qu'aux installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles).

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales :

- 1.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 1.2. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt général, tels que postes de

- transformation électrique, etc.), qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées^(*) des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
 - aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau et des étangs, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton).

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, 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 DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX correspond 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.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 UX sont interdites.

ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, installations et occupations du sol à usage industriel, commercial, artisanal ou de service, sous condition d'être compatibles avec le milieu environnant, et de ne pas entraîner de recul pour les constructions à usage d'habitation dans les zones limitrophes.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires, à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fassent partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à condition que ces dépôts soient organisés et entretenus.
3. Les logements de fonction, dans la limite d'un logement par entreprise, à condition d'être liés au gardiennage des constructions et installations existantes, d'être intégrés aux locaux des entreprises (sauf si des contraintes de sécurité l'interdisent) et de ne pas dépasser une SHON de 150 m².
4. Les équipements et réseaux d'intérêt public ainsi que les ouvrages liés à ces équipements.
5. Les constructions à usage d'équipement collectif à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, et notamment les restaurants d'entreprise et bâtiments à caractère social, du type médecine du travail.
6. **Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan**, les Occupations et Utilisations du Sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
 - le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implanté à 0,30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
 - les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
 - les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux en crue sont interdits,
 - les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX – ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante et compatible avec les constructions ou le projet à desservir.
2. L'autorisation peut être refusée 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.
3. L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
5. La desserte automobile des terrains privés est interdite par les chemins d'exploitations et les chemins ruraux.

Voirie

6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
7. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

3. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) 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.

4. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée sur la ligne des constructions existantes^(*) ou à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.
2. Cette règle ne s'applique pas :
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent s'implanter à 1,50 mètre de la limite de l'emprise de la voie publique,
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées^(*) des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

II. Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE 7 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions particulières :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,80 mètre de la limite séparative,
- aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées^(*) des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

ARTICLE 8 UX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Une distance d'au moins 4 mètres doit être imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.
- 8.2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 UX - EMPRISE AU SOL

Définition :

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

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'emprise foncière.

ARTICLE 10 UX - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que cheminées, silos et tours de fabrication, etc.

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 12 mètres au faitage.
2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de bureaux, lorsqu'elles ne sont pas intégrées aux bâtiments d'activité, est fixée à 10 mètres au faitage.

ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, 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 UX - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres, accès non compris.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation</u>	
• Pour les ensembles de constructions de moins de 200 m² de SHON	
Entre 0 et 150 m ² de SHON	2
Au-delà de 150 m ²	3
• Pour les ensembles de constructions de 200 m² de SHON et plus	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON à partir du 1 ^{er} m ²	1
<u>Hébergement hôtelier</u>	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Bureaux</u>	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Commerces</u>	
Au delà de 100 m² de SHON	
Par tranche entamée de 25 m ² de SHON	1
<u>Industries, artisanat</u>	
Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	1
<u>Fonctions d'entrepôt</u>	
Par tranche entamée de 100 m ² de SHON	1
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	
Ces équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs propres besoins.	

* Il pourra être dérogé à la règle s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

ARTICLE 13 UX - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Une superficie minimale de 5 % du terrain d'assiette des constructions doit être plantée et aménagée en espaces verts.
3. Sauf s'il existe déjà une voie publique ou un élément naturel structurant, des plantations doivent être réalisées en limite des zones UX qui sont en contact avec les zones U et AUH.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUH

Caractère de la zone

La zone IAUH est une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée et à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IAUH est réputée non constructible en l'état et n'est urbanisable que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction sous réserve que les conditions fixées au présent règlement et dans les orientations d'aménagement soient respectées.

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

ARTICLE 1 IAUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage,
2. Le changement d'affectation, l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, s'ils présentent un risque ou une nuisance incompatible avec le voisinage,
3. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
4. Les lotissements à usage d'activités,
5. Les constructions à usage agricole,
6. Les constructions à usage d'activités artisanales,
7. Les commerces de plus de 300 m²,
8. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules neufs et hors d'usage,
 - Le stationnement de caravanes isolées,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières,
10. Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanes.

ARTICLE 2 IAUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Conditions de l'urbanisation :

1. A l'exception des équipements publics, toute nouvelle OUS doit, soit s'inscrire, soit être réalisée dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sous forme de permis d'aménager (lotissement), Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, etc.
2. 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.

3. Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
4. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La desserte interne des opérations et les liens avec les voies et chemins existants doivent respecter les principes de desserte prévus aux orientations d'aménagement.
7. L'urbanisation organisée sur les hauteurs de la commune (partie Sud-Ouest du village) doit faire l'objet d'une étude paysagère préalable à la réalisation de l'opération, afin de prendre en compte les impacts sur le grand paysage et les corridors de la trame verte régionale.

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

8. Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.
9. Les affouillements et les exhaussements du sol, quel que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUH - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante et compatible avec les constructions ou le projet à desservir.
2. L'autorisation peut être refusée 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.
3. L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. Les aires de stationnement collectif ou les garages groupés doivent être desservis au maximum par deux accès.
7. La desserte automobile des terrains privés est interdite par les chemins d'exploitations et les chemins ruraux.

Voirie

8. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
9. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
10. Dans la mesure du possible, des voies piétonnes doivent être aménagées en direction des secteurs déjà urbanisés.
11. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.
12. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.
13. Les voies nouvelles en impasse ne pourront avoir une longueur supérieure à 50 mètres (y compris place de retournement).
14. La desserte des zones d'extension urbaine au sud-ouest du village se fera par le giratoire d'accès existant depuis la voirie départementale. Les nouveaux accès directs sur la RD 248 sont interdits.

ARTICLE 4 IAUH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

3. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques

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.

4. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAUH - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

II. Cas des chemins piétonniers

Les constructions annexes^(*), dont la hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, peuvent s'implanter à l'alignement le long des chemins piétonniers.

III. Cas des chemins ruraux et d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

IV. Cas des cours d'eaux

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait à une distance d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eaux.

V. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 1,50 mètre.

ARTICLE 7 IAUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Dispositions générales

1. La construction sur limite séparative latérale est autorisée sur une profondeur maximale de 15 mètres à compter du recul minimal de 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique.
2. En cas de construction en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. La construction sur limite séparative est autorisée pour les constructions annexes (garage, remise, etc.) de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 IAUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Définition :

Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, ...).

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IAUH - EMPRISE AU SOL

Définition :

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

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAUH - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

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

1. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à la gouttière ou au haut de l'acrotère et à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 IAUH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Façades et volumes :

- 1.1. 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1.2. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) ainsi que les couleurs vives et agressives.

2. Remblais et niveaux d'implantation

- 2.1. Les constructions sur buttes (taupinières) sont interdites. Les éventuels remblais ne pourront dépasser le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
- 2.2. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,20 mètre par rapport à ce même niveau.

3. Toitures

- 3.1. La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.
- 3.2. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°.
- 3.3. Les toits dits "à la Mansart" sont interdits.
- 3.4. Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que vérandas, lucarnes, loggias, pergolas..., et les toitures des bâtiments annexes (garage, remise) ne sont pas soumises aux règles d'aspect des toitures principales.
- 3.5. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de toiture écologique^(*).

4. Clôtures le long des voies et espaces publics

La hauteur des clôtures est définie comme suit :

- 1,20 mètre maximum pour des murs pleins,
- 1,90 mètre pour des clôtures constituées de murets de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur et surmontées de dispositifs à claire voie ou doublées à l'intérieur de la propriété d'une haie vive,
- 1,90 mètre pour une simple haie vive.

5. Clôtures sur limites séparatives

Elles ne peuvent excéder 1,90 mètre de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle.

ARTICLE 12 IAUH - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres, accès non compris.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Habitation</u>	
• Pour les ensembles de constructions de moins de 200 m² de SHON Entre 0 et 150 m ² de SHON Au-delà de 150 m ²	2 3
• Pour les ensembles de constructions de 200 m² de SHON et plus Par tranche entamée de 40 m ² de SHON à partir du 1 ^{er} m ²	1
<u>Hébergement hôtelier</u>	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Bureaux</u>	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Commerces</u>	
Au delà de 100 m² de SHON	
Par tranche entamée de 25 m ² de SHON	1
<u>Industries, artisanat</u>	
Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	1
<u>Fonctions d'entrepôt</u>	
Par tranche entamée de 100 m ² de SHON	1
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	
Ces équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs propres besoins.	

* Il pourra être dérogé à la règle s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

ARTICLE 13 IAUH - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

A l'échelle des opérations d'aménagement :

1. Les opérations d'aménagement prévues sur les hauteurs de la commune et exposées au paysage (partie Sud-Ouest du village), doivent réserver au minimum 5% d'espaces dédiés aux espaces libres et plantations en surfaces collectives.

A l'échelle des unités foncières privées :

2. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
3. Au moins 25% de la surface de la parcelle sera aménagée en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le COS à la parcelle maximum est égal à 0,8 pour les équipements publics et les constructions utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics.
2. Le COS est de 0,6 pour toutes les autres occupations du sol.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

Caractère de la zone

La zone IAUX est une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée et à accueillir principalement des constructions et installations à usage d'activités, ainsi que les constructions, installations et les équipements collectifs qui en sont le complément normal. Les équipements à usage de sports, de loisirs et de tourisme sont également autorisés.

La zone IAUX est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que sous réserve de remplir les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone.

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 :

1. Les constructions et installations à usage d'activité agricoles,
2. Les constructions et les lotissements à usage d'habitation,
3. Les constructions et les lotissements à vocation touristique, les habitations légères de loisirs et les terrains destinés à les accueillir,
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
5. Le stationnement de caravanes isolées,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou étangs,
7. Les piscines,
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts non organisés et permanents de matériaux à l'extérieur des bâtiments, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liées à une activité fonctionnant dans la zone ainsi que des véhicules hors d'usage quel que soit leur nombre,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et les exhaussements du sol.

ARTICLE 2 IAUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Conditions de l'urbanisation :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble sous forme de permis d'aménager (lotissement), Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, etc., sous les conditions suivantes :
 - 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 cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
 - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité,
 - Les réseaux créés à l'occasion du projet doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

II. Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions spéciales :

2. Les Occupations et Utilisations du Sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve d'être compatible avec l'environnement.
3. Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées à un logement de fonction ou de gardiennage pour du personnel dont la présence sur place est indispensable,
 - que la SHON de la construction n'excède pas 150 m²,
 - que la construction du bâtiment d'activités soit antérieure ou simultanée au logement de fonction à construire,
 - que la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le bâtiment d'exploitation sauf si des raisons de sécurité l'en empêche.
4. Les constructions à usage d'équipement collectif, à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine du travail), etc.
5. Les travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
6. La réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité de service, ou à une activité existante dans la zone,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public, nécessaires aux usagers de la zone,
 - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
9. **Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan**, les Occupations et Utilisations du Sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
 - le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implanté à 0,30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
 - les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
 - les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux en crue sont interdits,
 - les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUX - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante et compatible avec les constructions ou le projet à desservir.
2. L'autorisation peut être refusée 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.
3. L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
5. La desserte de la zone se fera par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit. Par ailleurs, le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction de sa position, de sa configuration (distances de visibilité et vitesse d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.
6. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
7. Les accès, dont la largeur n'excédera pas 9 mètres, pourront être limités à un seul par lot dans l'intérêt de la sécurité et de la commodité du trafic. Ils devront être disposés de manière à dégager au maximum la visibilité et à permettre aux véhicules sortant des établissements de marquer un temps d'arrêt avant de s'engager sur la voie. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans aucune gêne pour la circulation.
8. La desserte automobile des terrains privés est interdite par les chemins d'exploitations et les chemins ruraux.

Voirie

9. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
10. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
11. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
12. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 IAUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes.

Réseaux de distribution d'eau

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

Réseaux d'assainissement

3. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) 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.

4. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur.

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAUX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que postes de transformation électrique, etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètres,
 - aux éléments architecturaux de petites dimensions, de type terrasse, marquise, oriel, auvent dans la mesure où ces derniers ne se développent pas sur plus de 1/3 de la façade qui les accueille.

II. Cas des réseaux de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

III. Cas des réseaux d'hydrocarbures

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE 7 IAUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,80 mètre de la limite séparative,
- aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (ponton, passerelles).

ARTICLE 8 IAUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.
2. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 IAUX - EMPRISE AU SOL

Définition :

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

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

ARTICLE 10 IAUX - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que cheminées, silos et tours de fabrication, etc.

1. La hauteur maximale hors tout des constructions et installations est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 11 IAUX - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

1. 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, 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.

II. Dispositions particulières

1. Lorsque les constructions à usage d'habitation, admises dans la zone, ne sont pas intégrées au bâtiment d'activités, leur architecture doit être en harmonie avec le bâtiment d'activités.
2. Les cours et les dépôts de matériaux devront être réalisés dans des endroits clos, dont le traitement architectural s'apparentera à celui utilisé pour les bâtiments d'activités. La couverture des bâtiments s'apparentera au traitement des façades principales.
3. Les aires de stockage seront visuellement discrètes par rapport aux axes et aux voies. Elles sont interdites dans les reculs rendus obligatoires à l'article 6 ci-dessus.
4. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée, au moins par un décrochement dans le nu du sol.
5. Les clôtures éventuelles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées :
 - soit par des haies vives,
 - soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, éventuellement accompagnés d'un muret de soubassement n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur.
6. La hauteur des clôtures pourra dépasser 2 mètres lorsque la nature de l'activité le justifiera.

ARTICLE 12 IAUX - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres, accès non compris.

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Habitation	
• Pour les ensembles de constructions de moins de 200 m² de SHON	
Entre 0 et 150 m ² de SHON	2
Au-delà de 150 m ²	3
• Pour les ensembles de constructions de 200 m² de SHON et plus	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON à partir du 1 ^{er} m ²	1
Hébergement hôtelier	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
Bureaux	
Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
Commerces	
Au delà de 100 m² de SHON	
Par tranche entamée de 25 m ² de SHON	1
Industries, artisanat	
Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	1
Fonctions d'entrepôt	
Par tranche entamée de 100 m ² de SHON	1
Equipements publics ou d'intérêt collectif	
Ces équipements devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs propres besoins.	

* Il pourra être dérogé à la règle s'il est démontré que le nombre de places de stationnement déterminé par la norme n'est pas adapté aux besoins.

ARTICLE 13 IAUX - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUX - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUH

Caractère de la zone

La zone IIAUH correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone IIAUH comporte un secteur IIAUHj, destiné à des aménagements de voirie, de réseaux divers et paysagers.

La zone IIAUH est inconstructible en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à au reclassement de la zone en IAU et à la définition de ses règles de constructions.

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

ARTICLE 1 IIAUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction, installation ou opération d'aménagement, en l'absence d'une modification ou d'une révision du PLU, ou de la création d'une ZAC, à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAUH.
2. **Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan**, toute modification ou révision du PLU, ou création d'une ZAC, en l'absence d'une étude technique et financière permettant de statuer sur le degré et le risque d'inondation, ainsi que, le cas échéant, sur les mesures d'accompagnement nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
3. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
4. Le changement d'affectation, l'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes, s'ils présentent un risque ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
5. Les installations et constructions à usage industriel.
6. Les lotissements à usage d'activités.
7. Les constructions à usage agricole.
8. Les constructions ou installations types entrepôts commerciaux.
9. Les commerces de plus de 300 m².
10. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
11. Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules neufs et hors d'usage,
 - Le stationnement de caravanes isolées,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières ou de gravières.
12. Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravanes.

ARTICLE 2 IIAUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens sont autorisés, à condition de

ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

2. Les opérations prévues en emplacements réservés.
3. Les affouillements et les exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, sont autorisés, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAUH A 13 IIAUH

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones agricoles

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

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

La zone A comporte les secteurs de zones suivants :

- Le secteur Aa, réputé inconstructible,
- Le secteur Ab, faiblement constructible pour des constructions nécessaires à l'activité agricole.

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

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.
2. **Dans les secteurs du PLU soumis à la protection rapprochée de captage d'eau potable mentionné au plan de règlement (*zone A de l'arrêté préfectoral*) :**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 – chapitre III.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- I. **Dans toute la zone, hormis les secteurs soumis à la protection rapprochée de captage d'eau potable mentionné au plan de règlement (*zone A de l'arrêté préfectoral*) :**
 1. L'aménagement et la transformation des constructions existantes non autorisées par le présent règlement, à condition que ces aménagements ou transformations n'entraînent pas de changement d'affectation non conforme avec le caractère de la zone et de création de logement supplémentaire.
 2. Les travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
 3. La réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et cyclables.
 4. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
 5. Les ouvrages et installations liés aux réseaux de télécommunication sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
 6. Les aires de stationnement d'initiative publique ou nécessaires et liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
 7. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
 8. Les abris à animaux, d'une emprise au sol de 30 m² maximum par unité foncière, à condition qu'ils ne soient pas équipés de dalle et qu'ils soient ouverts sur au moins un côté.

II. Dans le secteur Aa :

9. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation ou assimilé.

III. Dans le secteur Ab :

10. Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
11. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister ;
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole ;
 - que la surface hors œuvre nette de ces constructions soit au maximum de 150 m² par exploitation.
12. Les constructions et installations liées et nécessaires à la vente de détail de produits de l'exploitation, les fermes auberges, les gîtes à la ferme, à condition que ces locaux soient situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants et qu'il s'agisse d'une sortie d'exploitation complète (bâtiments et logement de l'exploitant).
13. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.

IV. Dans les secteurs du PLU soumis à la protection rapprochée de captage d'eau potable mentionné au plan de règlement (*zone A de l'arrêté préfectoral*) :

14. Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation des installations et du réseau public d'eau potable.
15. La construction ou la modification de voies ouvertes à la circulation (routes, chemins agricoles) et de leurs conditions d'utilisation, à condition d'une utilisation restrictive.
16. La réalisation de pistes cyclables.
17. Les travaux d'endiguement et d'entretien des ouvrages de protection contre les crues.
18. La réalisation de passerelles au-dessus des cours d'eau.
19. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation ou assimilé et de 30% de la surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU pour les exploitations agricoles.

V. Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan, les Occupations et Utilisations du Sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implanté à 0,30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux en crue sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins de la future construction.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
3. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un accès unique s'il s'effectue depuis la voirie départementale.
4. 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

5. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.
6. L'implantation et les caractéristiques de cette voie devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de la voie (visibilité au débouché notamment).

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

2. Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.
3. Ces eaux usées doivent, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
4. L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un prétraitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, les nouvelles constructions et installations doivent s'implanter au moins à :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies.

II. Cas des cours d'eau

Un recul minimum de 6 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions et installations de part et d'autre des fossés et des berges des cours d'eaux.

III. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des canalisations de transport de gaz et à une distance au moins égale à 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

IV. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics qui peuvent être édifiés ou implantés au moins à 2 mètres de l'emprise publique.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics qui peuvent être édifiés au moins à 2 mètres de l'emprise publique.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
2. Le cas échéant, une distance de 4 mètres peut être imposée pour permettre la circulation de ces véhicules.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

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

1. Cas des constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres au faîtage.

2. Cas des autres constructions

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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, 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.
2. La réalisation de remblais pentus autour de la maison d'habitation est interdite.
3. L'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.
4. Les clôtures en dur (murs pleins maçonnés, etc.) sont interdites sur les chemins d'exploitation.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones naturelles et forestières

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison 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'espace naturel.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Le secteur Na, correspondant à une réserve naturelle liée à la présence d'espèces végétales protégées (Iris de Sibérie),
- Le secteur Nb, correspondant aux secteurs de bois et forêts,
- Le secteur Nc, correspondant à des secteurs naturels banals,
- Le secteur Nj, correspondant à des secteurs de jardins ou de vergers existants,
- Le secteur Nf, correspondant à l'emprise de la voie ferrée,
- Le secteur Ni, correspondant au secteur des étangs et des installations associatives de sport et de loisirs.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2.
2. **Dans les secteurs du PLU soumis à la protection rapprochée de captage d'eau potable mentionné au plan de règlement (zone A de l'arrêté préfectoral) :**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 – alinéa 7.

ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Dans toute la zone N, sauf dans le secteur Na et dans les secteurs du PLU soumis à la protection rapprochée de captage d'eau potable mentionné au plan de règlement (zone A de l'arrêté préfectoral) :**
 - 1.1. L'aménagement et la transformation des constructions existantes non autorisées par le présent règlement, à l'exclusion de tout changement d'affectation non conforme avec le caractère de la zone et de toute création de logement supplémentaire.
 - 1.2. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaires aux aménagements hydrauliques.
 - 1.3. Les travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
 - 1.4. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
 - 1.5. Les ouvrages et installations liés aux réseaux de télécommunication sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
 - 1.6. La réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et cyclables.
 - 1.7. Les aires de stationnement d'initiative publique ou nécessaires et liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
 - 1.8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les secteurs de zone.
2. **Dans le secteur Na :**

Les travaux nécessaires à la gestion et à l'entretien de la réserve naturelle.

3. Dans le secteur Nc :

Les bâtiments de type abris à bois, de moins de 100 m² de surface hors œuvre brute (SHOB).

4. Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin de moins de 25 m² de surface hors œuvre brute (SHOB).

5. Dans le secteur Nf :

Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

6. Dans le secteur NI :

Les constructions légères de type abris ou dépendances, de moins de 100 m² de surface hors œuvre brute (SHOB).

7. Dans les secteurs du PLU soumis à la protection rapprochée de captage d'eau potable mentionné au plan de règlement (*zone A de l'arrêté préfectoral*) :

7.1. Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation des installations et du réseau public d'eau potable.

7.2. L'extension des constructions existantes est autorisées dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation ou assimilé et de 30% de la surface hors œuvre brute (SHOB) à la date d'approbation du PLU pour les exploitations agricoles.

7.3. La reconstruction de bâtiments existants après sinistre.

7.3. Les travaux d'endiguement et d'entretien des ouvrages de protection contre les crues.

7.4. La réalisation de passerelles au dessus des cours d'eau.

7.5. Les travaux d'entretien et de remise à niveau de la voie ferroviaire.

7.6. *En zone A de l'arrêté préfectoral et en secteur Nc du PLU :*

Les abris de jardins ou abris à bois d'une surface maximale de 80 m² sont autorisés, à condition que ces abris soient ouverts sur un côté minimum et ne soient pas équipés de dalle.

8. Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnées au plan, les Occupations et Utilisations du Sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implanté à 0,30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,

- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux en crue sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.
2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès.
3. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un accès unique s'il s'effectue depuis la voirie départementale.
4. 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

5. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.
6. L'implantation et les caractéristiques de cette voie devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de la voie (visibilité au débouché notamment).

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau de distribution d'eau

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Réseau d'assainissement

2. Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.
3. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
4. L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un pré traitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égales à :
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales,
 - 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.
2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics qui peuvent être édifiés au moins à 2 mètres de l'emprise publique,
 - aux installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer qui peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

II. Cas des réseaux de gaz

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des canalisations de transport de gaz.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas :
 - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, et, qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
 - aux installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer qui peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
2. Le cas échéant, une distance de 4 mètres peut être imposée pour permettre la circulation de ces véhicules.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur au faîtage des constructions admises ne peut excéder 5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.
2. **En secteur Nj**, la hauteur au faîtage des constructions admises ne peut excéder 4 mètres par rapport au même niveau.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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, 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.

2. Les constructions autorisées en secteurs Nc, Nj et Ni (abris à bois, abris de jardin, constructions légères) devront présenter des façades propres et finies. Leurs toitures seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront ceux de la terre cuite.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.
2. Le secteur Nb à l'est du ban communal est intégralement couvert par un espace boisé classé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.