

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
V O L G E L S H E I M



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement**
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

Dossier approuvé par délibération
du Conseil municipal en date
du 04 | 02 | 2014

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	8
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	9
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
CHAPITRE II.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....	18
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	19
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	27
CHAPITRE III.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	28
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	29
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	33
CHAPITRE IV.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....	34
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	36
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	41
TITRE III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	43
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	44
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	50
CHAPITRE II.	REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....	51
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	52
CHAPITRE III.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUL	53
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	53
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	54
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	60
CHAPITRE IV.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAUX	61
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	61
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	63
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	68
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	70
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	71
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	71
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	73
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	78
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
	80	
CHAPITRE I.	REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....	81
Section I :	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	81
Section II :	Conditions de l'occupation du sol.....	84
Section III :	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	89
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE.....		90

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de VOLGELSHEIM.

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

- I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement.
 2. Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les Schémas de COhérence Territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les Directives Territoriales d'Aménagement (D.T.A.).
 3. Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
 5. Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé à conserver ou à créer ».
 6. Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
 7. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

- II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
1. Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. **Les zones urbaines (zones "U")** « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R 123-5)
 - la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
 - la **zone urbaine UB**, comprenant les secteurs de zone **UBa et UBb**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
 - la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
 - la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UXa et UXc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
2. **Les zones à urbaniser (zones "AU")** « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (Article R 123-6)
 - la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
 - la zone **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
 - la zone **AUL** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
 - la zone **IAUX** comprenant les secteurs de zone **IAUXa et IAUXe** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement ;
3. **Les zones agricoles (zones "A")** « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en

raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R 123-7)

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- 4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")** « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger » (Article R 123-8)
- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nc, NI et Nj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 ainsi que le stipule l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains.

Zone sismique : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme :

Il ne sera pas fait application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

« La zone UA recouvre la zone urbanisée de Volgelsheim regroupant principalement le tissu urbain le plus dense, les constructions les plus anciennes et les fermes alsaciennes du village.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et de l'artisanat. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat des habitations.

La zone UA comprend le centre ancien de Volgelsheim, reconnu comme présentant un intérêt patrimonial; des dispositions spécifiques sont mises en œuvre afin de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristiques du centre ancien. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitations agricoles nouvelles.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
3. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 200 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles soient liées à une activité commerciale existante attenante.
4. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.
2. 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, publique ou privée

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 100 mètres sont interdites. Les voies nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications

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

11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. La façade principale des constructions doit être implantée :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit avec un recul maximal de 10 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis à vis des berges des cours d'eau.

3. Les saillies de façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas dépasser 0,70 mètre ;
 - d'être à plus de 4 mètres du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

4. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

5. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Dispositions générales

1. entre l'alignement et une distance maximale de 20 mètres, par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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. Au-delà de 20 mètres : la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

- a. à condition que leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
- b. en cas d'adossement à un bâtiment existant ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur ;
- c. en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

3. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
4. aux bassins des piscines de plein air.
5. aux constructions de faible emprise, disjointes du bâtiment principal, à condition :
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3 mètres ;
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
6. lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UA : Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles ou unités foncières dont la superficie est inférieure à 300 m².
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 12,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
 - 7,50 mètres à l'égout du toit.
4. La construction pourra au maximum être composée de 4 niveaux.

Dispositions particulières

5. Au-dessus de 7,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale et incliné à 45°.

6. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

1. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Toitures

3. Les toitures des constructions doivent avoir une inclinaison qui doit être comprise entre 40° et 55°. Les débords de toiture, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.
4. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées en second rang, au-delà de 20 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, dans certains cas, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

5. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétales);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

6. Les clôtures auront une hauteur maximale de :
 - 2,00 mètres, mur bahut éventuel compris,
 - elles pourront cependant excéder 2,00 mètres de haut si elles assurent la continuité avec une clôture existante.

7. La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes fermes est autorisée.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

8. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue. Par exception, les nouvelles constructions en second rang et les extensions de constructions non conformes à cette disposition sont autorisées afin de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

9. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 5 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès au sous-sol.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans le tableau figurant ci-dessous :

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>
Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m ² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher - Collective : - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	 2 1 1
Hôtels - par chambre	1
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1

<p>Commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 50 m² de surface de vente - puis par tranche entamée de 20 m² de surface de vente 	<p>4 1</p>
<p>Artisanat</p> <ul style="list-style-type: none"> - par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	<p>1</p>
<p>Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des aménagements paysagers y compris le stationnement.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article 6 UA), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Dispositions particulières

3. La règle définie à l'alinéa 1 du présent article ne s'applique pas aux parcelles ou unités foncières inférieures à 300 m².

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (COS)

1. Le COS est fixé à 1.

2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les travaux suivants :
 - La réhabilitation, le changement de destination, ainsi que les extensions (créations de surfaces de plancher) sous le couvert de la toiture existante, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - les constructions ou extensions d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Article 15 UA : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

« La zone UB correspond principalement aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées sous forme pavillonnaire ou de grands ensembles.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB comporte de plus :

- **un secteur UBa** qui correspond à une zone de pavillons accolés, rue du Muguet, de faible hauteur où l'architecture existante doit être préservée;
- **un secteur UBb** qui correspond au secteur de requalification de l'ancienne caserne militaire Abbatucci. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 UB: Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitations agricoles nouvelles.
2. Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existant.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - la construction de garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
3. Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux, à condition :
 - que leur surface n'excède pas 200 m² de surface de plancher ;
 - qu'elles soient liées à une activité commerciale attenante.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Voirie publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies nouvelles en impasse de plus de 100 mètres sont interdites. Les voies nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage, ...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications

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

11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis à vis des berges des cours d'eau.

Dans le secteur de zone UB

2. La façade principale des constructions doit être implantée :
 - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - soit avec un recul maximal de 10 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur de zone UBa :

3. Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 1 et 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur de zone UBb :

4. Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

5. sauf dispositions graphiques contraires, aux constructions ou éléments de construction, qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à condition:
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3 mètres ;
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m² par terrain ;
 - et que la longueur de façade sur rue n'excède pas 7 mètres de long.

6. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
7. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Dans le secteur de zones UB et UBb

1. 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 ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Des implantations sont autorisées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
 - que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3,5 mètres au droit de cette limite et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur et que la longueur d'adossement sur limites des constructions n'excède pas 25 mètres cumulés (incluant l'existant) ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2 du présent article ;
 - dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de constructions réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Dans le secteur de zone UBa :

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 ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
4. Les constructions sont autorisées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
 - que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 4 mètres au droit de cette limite ;
 - qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
 - que la longueur d'adossement sur limites des constructions n'excède pas 25 mètres cumulés (incluant l'existant).

Ces règles ne s'appliquent pas :

5. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
6. aux constructions de faible emprise, disjointes du bâtiment principal, à condition :
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3 mètres ;
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².
7. aux bassins des piscines de plein air.
8. lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UB : Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière pour les parcelles ou unités foncières inférieures à 300 m².
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées.

Dans le secteur de zone UB

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 10,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
 - 7,50 mètres à l'égout du toit.
4. La construction pourra au maximum être composée de 3 niveaux.

Dans le secteur de zone UBa

5. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 7,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
 - 3,50 mètres à l'égout du toit.
6. La construction pourra au maximum être composée de 2 niveaux.

Dans le secteur de zone UBb

7. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 12,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
 - 9,50 mètres à l'égout du toit.
8. La construction pourra au maximum être composée de 4 niveaux.

Dispositions particulières

9. **En zone UB** : au-dessus de 7,50 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale et incliné à 45°.
10. **En zone UBa** : au-dessus de 3,50 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale et incliné à 45°.
11. **En zone UBb** : au-dessus de 9,50 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale et incliné à 45°.

12. La règle définie aux alinéas 3 à 5 du présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
13. en cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle autorisée aux alinéas 3, 4 et 5, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

1. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, dans certains cas, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

3. Les clôtures doivent être constituées :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétales);
 - et/ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut ;
 - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
4. Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
 - 1,20 mètre, mur bahut éventuel compris.
5. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - 1,80 mètre, mur bahut éventuel compris.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

6. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue. Par exception, les nouvelles constructions en second rang et les extensions de constructions non conformes à cette disposition sont autorisées afin de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
7. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 5 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès au sous-sol.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans le tableau ci dessous.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m ² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher - Collective : - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 1 1
Hôtels - par chambre	1
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces - de 0 à 50 m ² de surface de vente - puis par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	5 1
Artisanat - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.
2. Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Dispositions particulières

3. La règle définie à l'alinéa 1 du présent article ne s'applique pas aux parcelles ou unités foncières inférieures à 300 m².

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non Réglementé

Article 15 UB: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 UB: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

« Les zones UE sont des zones urbaines spécialisées, dédiées exclusivement aux équipements d'intérêt collectif, public ou privé.

Elles sont destinées à une urbanisation principalement axée sur les équipements, à vocation publique, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs »

(extraits du rapport de présentation)

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 soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UE.

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

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements culturels, scolaires, sportifs et de loisirs.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - Les aires de stationnement
 - Les aires de jeux et de sport..
3. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques,
4. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve que leurs superficies n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. 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 publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies nouvelles en impasse de plus de 100 mètres sont interdites. Les voies nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.

5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture.
2. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.
3. La partie laissée libre de toute construction devra être aménagée en privilégiant les espaces verts paysagers.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte 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 ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale ne peut excéder 12,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

1. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,80 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

1. 15 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 UE: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 UE: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

« **La zone UX** est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone UX comporte :

- **un secteur de zone UXe** qui correspond à une zone économique à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services ;
- **un secteur de zone UXp** destiné au secteur portuaire ;
- **un secteur de zone UXs** destiné exclusivement au stockage nécessaire à l'activité. »

- (extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitations agricoles.
2. Les dépôts à ciel ouvert et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières.
4. Les lieux de cultes
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

De plus, sont interdits dans le secteur de zone UXs :

6. Les constructions nouvelles.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur de zone UXs :

7. Les remises et abris de jardin.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sols admises dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
2. Les piscines, à condition qu'elles soient liées à une activité de vente.
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
4. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, sont admises dans le secteur de zone UXs :

5. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher par unité foncière.

Sont admis dans les secteurs de zone UXe et UXp :

6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve :
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité ;
 - que leur superficie ne dépasse pas 50% de celle consacrée à l'activité et dans la limite de 85 m² de surface de plancher.
7. Les dépôts de véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité admise dans la zone.
8. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade.

Sont admis dans les secteurs de zone UXe:

9. L'hébergement hôtelier et la restauration à condition que leur usage soit compatible avec le milieu environnant.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 4 mètres de large.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucun accès direct sur une voirie, publique ou privée, compromettant la sécurité n'est autorisé depuis une construction.

Voirie publique ou privée

4. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées

3. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

5. A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

6. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.
7. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.
9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
10. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
11. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications numériques

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale et/ou la limite séparative de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UX : Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

Dans les secteurs de zone UXe :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone UXp et UXs :

2. Non réglementé

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.

Dans le secteur de zone UXp :

2. Non réglementé.

Dans le secteur de zone UXe :

3. La hauteur maximale hors tout est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur de zone UXs :

4. La hauteur maximale hors tout est limitée à 7 mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.
3. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Toitures

4. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue. Par exception, les nouvelles constructions en second rang et les extensions de constructions non conformes à cette disposition sont autorisées afin de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
6. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 5 %.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

7. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres pour les haies végétales et 2,5 mètres pour tout autre type de clôture, mesurés par rapport au terrain naturel.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans le tableau suivant.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	2
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces - de 0 à 50 m ² de surface de vente - par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	5 1
Artisanat - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,80 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre. Peuvent être comprises à concurrence de 10 % les places de stationnement si elles sont végétalisées.
2. Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par are de terrain entamé non bâti.

Dans le secteur de zone UXp :

3. Non réglementé.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 UX: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 UX: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

« La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant également des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante: lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IAU.

2. Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - L'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone urbaine mixte (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, services, commerce, etc.), à condition :
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
 - que chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 hectare d'un seul tenant.
En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants ;
 - que l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
Dans le cas d'une opération menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global du secteur tel que prévu dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
3. Les constructions, ouvrages techniques et installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stockage et à la distribution d'énergie, au fonctionnement des technologies de la communication...

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse de plus de 100 mètres sont interdites. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Accès

3. Aucun accès ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées 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.

Article 4 IAU: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.
3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.
5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
6. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
8. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications

9. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis à vis des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée 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. Des implantations sont autorisées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
 - que la hauteur totale sur limite séparative n'excède pas 3,5 mètres au droit de cette limite et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 ° au-dessus de cette hauteur et que la longueur d'adossement sur limites des constructions n'excède pas 25 mètres cumulés (incluant l'existant) ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2 du présent article ;

- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de constructions réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et de 3,50 mètres de hauteur hors tout.
4. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, etc.

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
- 12 mètres au faîtage dans le cas de toiture en pente
 - 7 mètres au niveau supérieur de l'acrotère dans le cas de toiture plate. Au-dessus de la hauteur précitée, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée, au droit de l'acrotère et incliné à 45° au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

4. aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, dans certains cas, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

3. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
4. Les clôtures sur limites séparatives devront respecter les dispositions du Code Civil.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales reproduites dans le tableau suivant :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitation (par immeuble) - Individuelle : - de 0 à 150 m ² de surface de plancher - puis par tranche entamée de 35 m ² de surface de plancher - Collective : - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	2 1 1
Hôtels - par chambre	1
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces - de 0 à 50 m ² de surface de vente - puis par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	5 1
Artisanat - par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

3. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU: Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non Réglementé.

Article 15 IAU: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 IAU: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

« La zone IIAU recouvre des espaces non équipés, réputés inconstructibles en l'état, sur lesquels l'extension de l'agglomération de Volgelsheim peut être envisagée dans l'avenir.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – se fera obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle nécessitera au préalable la modification ou la révision du présent PLU. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 IIAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IIAU.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - L'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux fouilles archéologiques.
2. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAU à 5 IIAU

Non réglementé.

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

1. Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis à vis des berges des cours d'eau.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte 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 ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Articles 8 IIAU à 16 IIAU

Non réglementé.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUL

« La zone AUL est une zone de loisirs à urbaniser. Elle est destinée à accueillir les activités portuaires de plaisance ainsi que les activités touristiques et de maintenance directement induites. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 AUL : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation.
2. La création d'exploitations agricoles nouvelles.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - la construction de garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

2. Sous réserve des dispositions de l'Article 1AUL, les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation riveraines ;
 - que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - que les équipements et les aménagements nécessaires à l'opération soient pris en charge par l'aménageur ;
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve :
 - que leurs nombres soient limités à une par unité foncière ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité ;
 - que leurs superficies n'excèdent pas 85 m² de surface de plancher.
4. L'hébergement hôtelier et la restauration à condition que leur usage soit compatible avec le milieu environnant.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 AUL: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 4 mètres de large.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucun accès direct sur une voirie, publique ou privée, compromettant la sécurité n'est autorisé depuis une construction.

Voirie publique ou privée

4. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 AUL: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées

3. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.
5. A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

6. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.
7. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.
9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

10. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

11. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications numériques

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 AUL: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis à vis des berges des cours d'eau

Ces règles ne s'appliquent pas :

3. A la construction d'un port de plaisance ou de toute autre construction dont l'activité nécessite un accès direct au cours d'eau.
4. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne joute une limite séparative latérale et/ou la limite séparative de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 AUL: Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 AUL: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées.
3. La hauteur maximale ne peut excéder 12,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Article 11 AUL: Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.
3. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Toitures

4. Les toitures terrasses sont autorisées.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue. Par exception, les nouvelles constructions en second rang et les extensions de constructions non conformes à cette disposition sont autorisées afin de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
6. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 5 %.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

7. Les clôtures éventuelles doivent être constituées préférentiellement par des haies vives composées de plusieurs essences végétales dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres.
8. Si un autre type de clôture s'avère indispensable, elle devra être composée par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres (dont 0,50 mètre maximum pour le mur bahut).

Article 12 AUL: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,80 mètres, non compris les dégagements.
2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales reproduites dans le tableau ci dessous.

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places</i>
Logements	2
Hôtels - par chambre	1
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces - de 0 à 50 m ² de surface de vente - puis par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	5 1
Artisanat - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Article 13 AUL: Espaces libres et plantations

1. 30 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. Les espaces paysagers devront comporter une proportion minimale de 20% d'arbustes et baliveaux devant s'intégrer aux végétaux existant dans l'environnement immédiat du secteur.
3. Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par are de terrain entamé non bâti.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 AUL: Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 AUL: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 AUL: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAUX

« **La zone IAUX** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est la spécialisation à dominante économique et/ou d'activités.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

La zone IAUX comporte :

- **un secteur de zone IAUXa** qui correspond à une future zone à usage d'activités artisanales et industrielles;
- **un secteur de zone IAUXe** destiné à une zone économique à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitations agricoles.
2. Les dépôts à ciel ouvert et déchets de toutes natures.
3. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières.
4. Les lieux de cultes
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sols admises dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.
2. Les piscines, à condition qu'elles soient liées à une activité de vente.
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone.
4. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, sont admis dans le secteur de zone IAUXe :

5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve :
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité ;
 - que leurs superficies n'excèdent pas 85 m² de surface de plancher.
6. L'hébergement hôtelier et la restauration à condition que leur usage soit compatible avec le milieu environnant.
7. Les dépôts de véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité admise dans la zone.
8. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade.

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 4 mètres de large.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucun accès direct sur une voirie, publique ou privée, compromettant la sécurité n'est autorisé depuis une construction.

Voirie publique ou privée

4. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées

3. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.
4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

5. A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

6. L'infiltration des eaux sur la parcelle est obligatoire pour les nouvelles constructions.
7. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.
9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
10. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
11. 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 de l'opération.

Electricité et télécommunications numériques

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale et/ou la limite séparative de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

Dans les secteurs de zone IAUXa :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone IAUXe :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres et cheminées.

Dans le secteur de zone IAUXa :

3. La hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.
4. Les superstructures de faible emprise annexes aux constructions autorisées sont exemptées de cette règle lorsque les impératifs techniques l'exigent.

Dans le secteur de zone IAUXe :

5. La hauteur maximale hors tout est limitée à 12,50 mètres.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.
3. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Toitures

4. Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue. Par exception, les nouvelles constructions en second rang et les extensions de constructions non conformes à cette disposition sont autorisées afin de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
6. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 5 %.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

7. Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres pour les haies végétales et 2,5 mètres pour tout autre type de clôture, mesurés par rapport au terrain naturel.

Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans les tableaux ci dessous.

Type d'occupation du sol	Nombre de places
Logements	2
Bureaux et services - par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
Commerces - de 0 à 50 m ² de surface de plancher - par tranche entamée de 20 m ² de surface de vente	5 1
Artisanat - par tranche entamée de 30 m ² de surface de plancher	1
Autres Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
3. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,80 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations

Dans le secteur de zone IAUXa :

1. 30 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par are de terrain entamé non bâti.

Dans le secteur de zone IAUXe :

3. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
4. Les espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par are de terrain entamé non bâti.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUX: Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 IAUX : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 IAUX: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

« La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- **un secteur de zone Ac** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitations agricoles. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 A.
2. De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les dépôts à ciel ouvert de matériaux inertes et de véhicules hors d'usage,
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les piscines.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ainsi que ceux liés à l'exploitation ferroviaire et fluviale.
2. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
3. les dépôts à ciel ouvert de déchets de toutes natures dans le respect des règles sanitaires en vigueur et à condition qu'ils soient liés à une occupation et utilisation du sol admise dans la zone.
4. les opérations prévues aux emplacements réservés.
5. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante
 - dans la limite de 50m² au sol;
 - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ;
 - pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur.
6. les serres maraîchères, et ce, quelle qu'en soit la superficie.
7. Les constructions de séchoirs à maïs à l'air ambiant (type "crips")
8. Les abris de pâture nouveaux à condition :
 - qu'ils soient ouverts sur 2 côtés ;
 - qu'ils soient dépourvus de fondation ;
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 25 m² ;
 - qu'ils soient limités à un par unité foncière de plus de 10 ares ;
 - et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.
9. La construction de petites emprises destinées à protéger les pompes d'irrigation, à condition :
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 10 m² ;
 - et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ac :

10. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupées par exploitation sur une même unité foncière.
11. L'accueil touristique, à condition qu'il soit complémentaire de l'activité agricole.
12. La transformation et la commercialisation de produits de l'exploitation.
13. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - que le nombre de logements soit limité à un par exploitation ;
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 200 m² par exploitation ;
 - que les sous-sols des constructions soient réalisés en tenant compte des risques d'inondation par remontée de nappe.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

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

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

1. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées:

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
3. Les dispositifs d'assainissement autonome à ciel ouvert de type lagunage sont autorisés.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

5. 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 de l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
 - routes départementales et la rue du Général Beaupuy : 25 mètres de la limite d'emprise pour toutes les constructions ; toutefois cette distance est portée à 100 mètres dans le cas de construction de séchoirs à maïs à l'air ambiant (type "crips") ;
 - autres voies et chemins y compris du domaine privé : 4 mètres de la limite d'emprise pour toutes les constructions.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

4. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Dispositions générales

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
3. aux constructions de faible emprise, tels les abris de pâture, à condition :
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,5 mètres ;
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 A : Emprise au sol

1. Non réglementé

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant tout remaniement.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
 - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
 - les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;
 - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone A :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 12 mètres pour « *crips* » ;
 - 3,5 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur de zone Ac :

4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 12 mètres pour les constructions à usage agricole.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doit être en harmonie.
3. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou cherchant à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Terrassements et rez-de-chaussée surélevés

4. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Par exception, les nouvelles constructions en second rang et les extensions de constructions non conformes à cette disposition sont autorisées afin de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

De plus, dans le secteur de zone Ac

5. Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
6. Les remblais entre le rez-de-chaussée et le terrain naturel sont autorisés lorsque la pente de ces remblais n'excède pas 5%. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.
7. Les ouvrages visant à protéger les sorties d'approvisionnement en eau des cultures devront présenter des façades en bardage bois à claire-voie avec couverture de couleur mate (type bac acier gris, par exemple).

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 A: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 A: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

« La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, qui représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, terres agricoles, abords des cours d'eaux, rives du Rhin, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comporte :

- **un secteur N1** qui correspond à une zone naturelle de pêche et de loisirs ;
- **un secteur Nc** qui correspond à une zone naturelle où la construction est limitée et encadrée ;
- **un secteur Nj** qui correspond à une zone naturelle dédiée aux zones de jardins. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.

2. De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
- les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toute nature,
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.
 - le défrichement dans les *espaces boisés classés*, protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

De plus sont interdites dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur de zone Nj :

3. Les piscines.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.
2. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (tels que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
3. Les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol plafonnée à 50 m² ;
4. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
5. Les opérations inscrites en emplacements réservés
6. Les réhabilitations en logements des constructions attenantes au logement existant, à condition qu'elles restent dans les gabarits des constructions existantes.

7. Les abris de pâture nouveaux à condition :
 - qu'ils soient ouverts sur 2 côtés ;
 - qu'ils soient dépourvus de fondations ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière supérieure à 10 ares;
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 25 m² ;
 - et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

8. La construction de petites emprises destinées à protéger les pompes d'irrigation, à condition :
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 10 m² ;
 - et que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

9. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nj:

10. Les abris de jardin, à condition :
 - qu'ils soient dépourvus de fondation,
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m² ;
 - que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

11. Les serres maraîchères, à condition :
 - de ne pas dépasser 25 m² pour un usage privé ;
 - ou d'être liées à une exploitation préexistante dans le cas d'une activité professionnelle.

12. Les piscines.

De plus, sont admis dans le secteur de zone NI:

13. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site.

14. Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs (étang de pêche, etc.), à condition que leurs usages soient compatibles avec le milieu environnant.

15. Les constructions nouvelles liées aux activités de pêche et de loisirs à condition :
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m² ;
 - et sans dépasser 6,5 mètres de hauteur.

16. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :
- qu'elles soient destinées à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - que le nombre de logements soit limité à un dans la zone ;
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment principal lié à l'activité admise dans la zone ;
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² ;
 - que leur hauteur ne dépasse pas 6,5 mètres.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nc:

17. Les constructions nouvelles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition :
- que le nombre soit limité à un par secteur de zone ;
 - qu'elles ne comportent pas de locaux à usage d'habitation ;
 - que la superficie n'excède pas 100 m² de surface de plancher ;
 - que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

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

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable :

1. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées:

2. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

3. Les dispositifs d'assainissement autonome à ciel ouvert de type lagunage sont autorisés.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

5. 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 de l'opération

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

6. L'ensemble des réseaux sera posé en souterrain.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
 - routes départementales : 25 mètres de la limite d'emprise pour toutes les constructions ;
 - autres voies et chemins y compris du domaine privé : 4 mètres de la limite d'emprise pour toutes les constructions.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Dispositions particulières

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

5. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Dans l'ensemble de la zone :

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
3. aux constructions de faible emprise, tels les abris de pâture, à condition :
 - que leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,5 mètres ;
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 N : Emprise au sol

Rappel : 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, débords de toiture, etc.

Dans le secteur de zone Nj:

1. A l'exception des serres liées à une activité professionnelle, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 25 m² par unité foncière.

Dans le secteur de zone Nc:

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 100m² par unité foncière.

Dans le secteur de zone NI :

3. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 250m² par unité foncière.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant tout remaniement.
2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
 - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
 - les ouvrages spéciaux d'intérêt collectif tels que les antennes de téléphonie, poteaux électriques;
 - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans les secteurs de zone N, Nc et Nj :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Dans le secteur de zone NI:

4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

1. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Aspect extérieur

2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
3. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
4. Les abris de jardin et de pâture seront réalisés en bardage bois comme revêtement de façade et devront être laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Dans l'ensemble de la zone N et Nj :

1. Non réglementé

Dans les secteurs de zone NI et Nc :

2. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
4. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,80 mètres, non compris les dégagements.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 N: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 16 N: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Acrotère

On appelle mur acrotère, en abrégé acrotère, un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillements et exhaussements du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

(code de l'urbanisme, article R 123-10)

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation et ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation tels garage, abri (vélos, poubelles, bois, outils de jardinage, ...), remise (outils de jardin, de bricolage...), etc.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Dépendance

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface de plancher brute inférieure ou égale à 40 m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Dépôt de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

Emprise au sol

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, débords de toiture, etc.

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs

Surface habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construite, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m².

Surface de plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Code de l'Urbanisme (Art. L. 112-1).