

Commune de

MAISONSGOUTTE

REGLEMENT (pages modifiées)

Elaboration le: 10.06.1975
Révision n°1 le: 18/05/1985
Révision n°2 le: 09/12/2005

**MODIFICATION N°1
APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 22/06/2012

A MAISONSGOUTTE
LE 31/07/2012.

Le Maire



Serge ADRIAN

Commune de MAISONSGOUTTE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Version Novembre 2005

TITRE I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Maisongoutte du Département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67280).

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

Rappel : des prescriptions acoustiques, définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, existent dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

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

2. L'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5. Les servitudes d'utilité publique.

6. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines

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

- la zone UA divisée en 2 secteurs : UA et UAj,
- la zone UB divisée en 2 secteurs : UBa et UBb,
- la zone UC,
- la zone US,
- la zone UX.

Les zones à urbaniser

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

- la zone AU, divisée en 2 secteurs : AUa et AUb,
- la zone AUe,
- la zone AUx.

Les zones agricoles

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

- la zone A.

Les zones naturelles et forestières

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

- la zone Nf.

Les autres périmètres des articles R. 123-11 et R. 123-12

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 - Adaptations mineures

Définition

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : "Les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols 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".

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Application

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Information sur la réglementation archéologique

« Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie (Palais du Rhin – 2, place de la République – 67082 STRASBOURG CEDEX – Tél. 03 88 15 57 00) dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique ».

TITRE II

**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractères de la zone

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

Elle comporte 2 secteurs :

- la zone UA, quartiers anciens de la commune, destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités (artisanales, commerciales, etc.) qui en sont le complément normal,
- la zone UAj, zone de jardins inconstructible, à l'exception des abris de jardins.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **UA**

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA,
- Les terrains aménagés pour accueillir les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et les étangs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises UA **sous conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient nécessaires à une activité existante, et à condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les habitations légères de loisirs en complément d'une construction déjà existante, et à condition que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,
- Les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10 (dix) m², que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 (trois virgule cinquante) mètres, et que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,
- Les activités admises à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

UA

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise comprise entre 3 (trois) et 7 (sept) mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 3 (trois) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne.

Les voies nouvelles et les voies prolongées, en impasse, de plus de 50 (cinquante) mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

UA

1. Réseaux de distribution d'eau

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

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

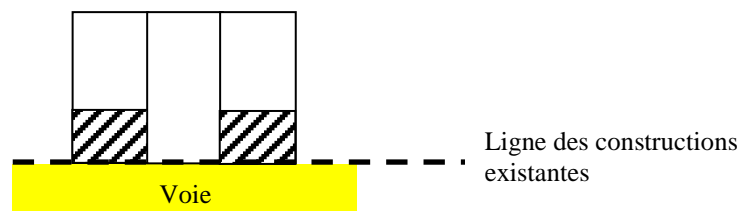
Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**UA**

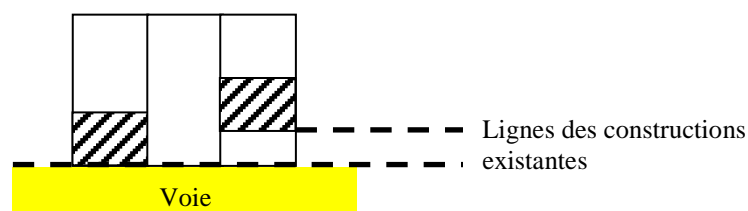
Non réglementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**UA**Dispositions générales

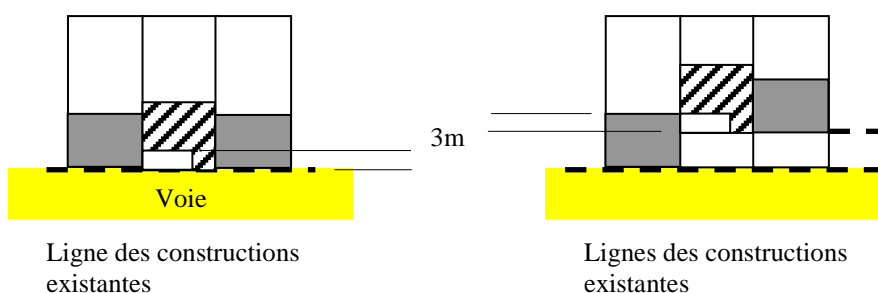
Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes (cf. illustration suivante).



En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux lignes de construction (cf. illustration suivante).



Toutefois un recul de 3 (trois) mètres maximum pourra être autorisé à condition que 30% de la façade de la construction soient implantés suivant la ligne des constructions existantes ou entre les lignes des constructions existantes.



Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ; en cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par un mur plein ou un porche d'au moins 3 (trois) mètres de hauteur qui recevra le même traitement que le bâtiment principal,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

Dispositions générales

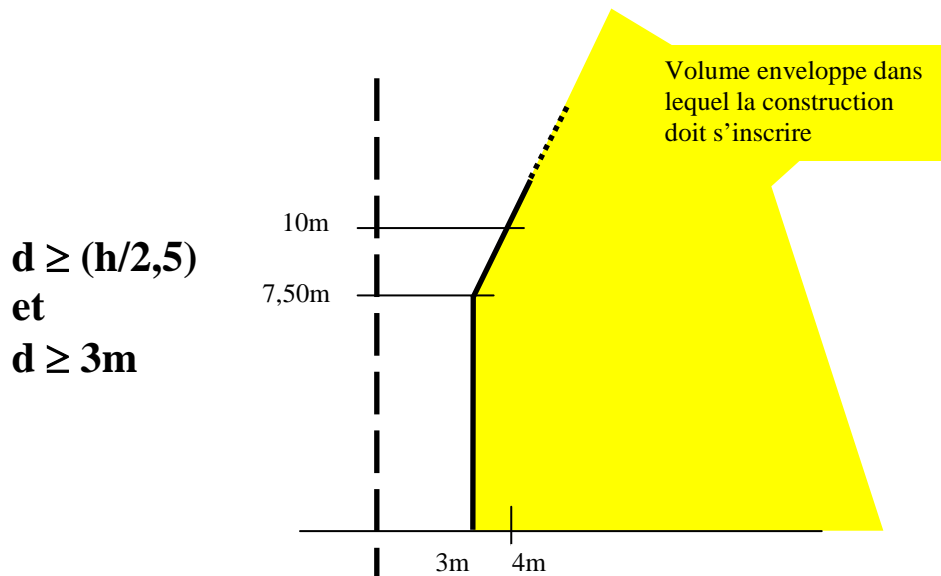
Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Tout bâtiment situé en première ligne doit être implanté en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. A défaut, la continuité de la façade principale peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein ou un porche d'au moins 3 (trois) mètres de hauteur qui recevra le même traitement que le bâtiment principal.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2,5, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

UA

Dispositions générales

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 9 : Emprise au sol**UA**

Non réglementé.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**UA**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

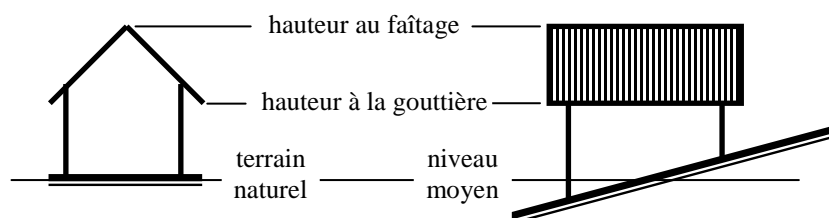
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale à la gouttière est fixée à 7,50 (sept virgule cinquante) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 11 (onze) mètres.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dans le secteur UAj

La hauteur maximale au faîtage de la toiture des abris de jardins est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres.

Dispositions particulières à toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux équipements publics pour lesquels seule la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 (dix) mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**UA**Dispositions générales

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

Dispositions particulièresClôtures

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures seront de préférence en mur plein et recevront le même traitement que le bâtiment principal.

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres, sauf s'il s'agit de murs avec porche conformes à la tradition locale ou de murs visés à l'article 7.

Dans le secteur UAj

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 (zéro virgule cinquante) mètre complétées d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,30 (un virgule trente) mètre.

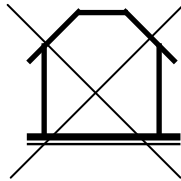
Toitures

Dispositions générales

La pente des toitures principales sera comprise entre 42° et 48°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).



Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite ; toutefois dans la limite de 10% (dix pour cent) de la surface de toiture, les couvertures peuvent être en zinc, en cuivre ou translucides.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en cuivre.

Dans le secteur UAj

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite

Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Les toitures des extensions agricoles autorisées pourront avoir une pente comprise entre 15° et 20° et une couverture en tôle mais d'aspect et de couleur tuile rouge.

Implantation des constructions

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

UA

Dispositions générales

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

UA

Les espaces non bâtis, y compris ceux qui permettent d'éviter la création de chéneaux encaissés, doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Au-delà de 4 (quatre) places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) **UA**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 1 (un).

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractères de la zone

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

La zone UB correspond aux premières extensions de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.

La zone UB est divisée en 2 secteurs : UBa et UBb qui correspond aux extensions sises dans les « gouttes ».

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **UB**

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UB,
- Les terrains aménagés pour accueillir les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et les étangs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises UB **sous conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient nécessaires à une activité existante, et à condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les habitations légères de loisirs en complément d'une construction déjà existante, et à condition que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,
- Les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10 (dix) m², que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 (trois virgule cinquante) mètres, et que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,
- Les activités à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

UB

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise comprise entre 3 (trois) et 7 (sept) mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 3 (trois) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne.

Les voies nouvelles et les voies prolongées, en impasse, de plus de 50 (cinquante) mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

UB

1. Réseaux de distribution d'eau

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

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

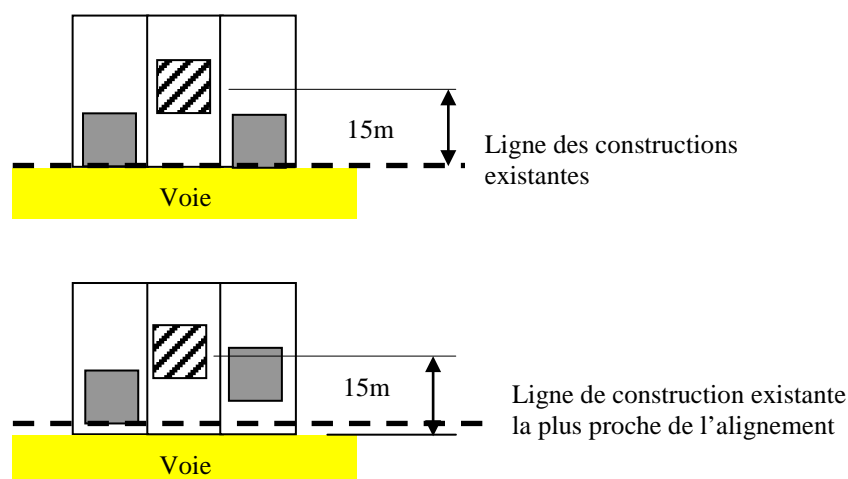
Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**UB**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport
aux voies et emprises publiques****UB**Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée, soit entre la ligne des constructions existantes et une distance au plus égale à 15 (quinze) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit entre la ligne de construction existante la plus proche de l'alignement et une distance au plus égale à 15 (quinze) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (cf. illustrations suivantes).



Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

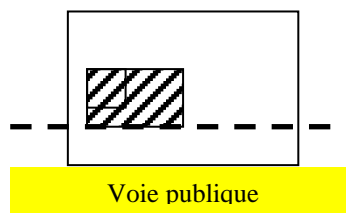
La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,

- aux constructions et installations de faible emprise qui doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à celle de la construction principale (cf. illustration suivante),



- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **UB**

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

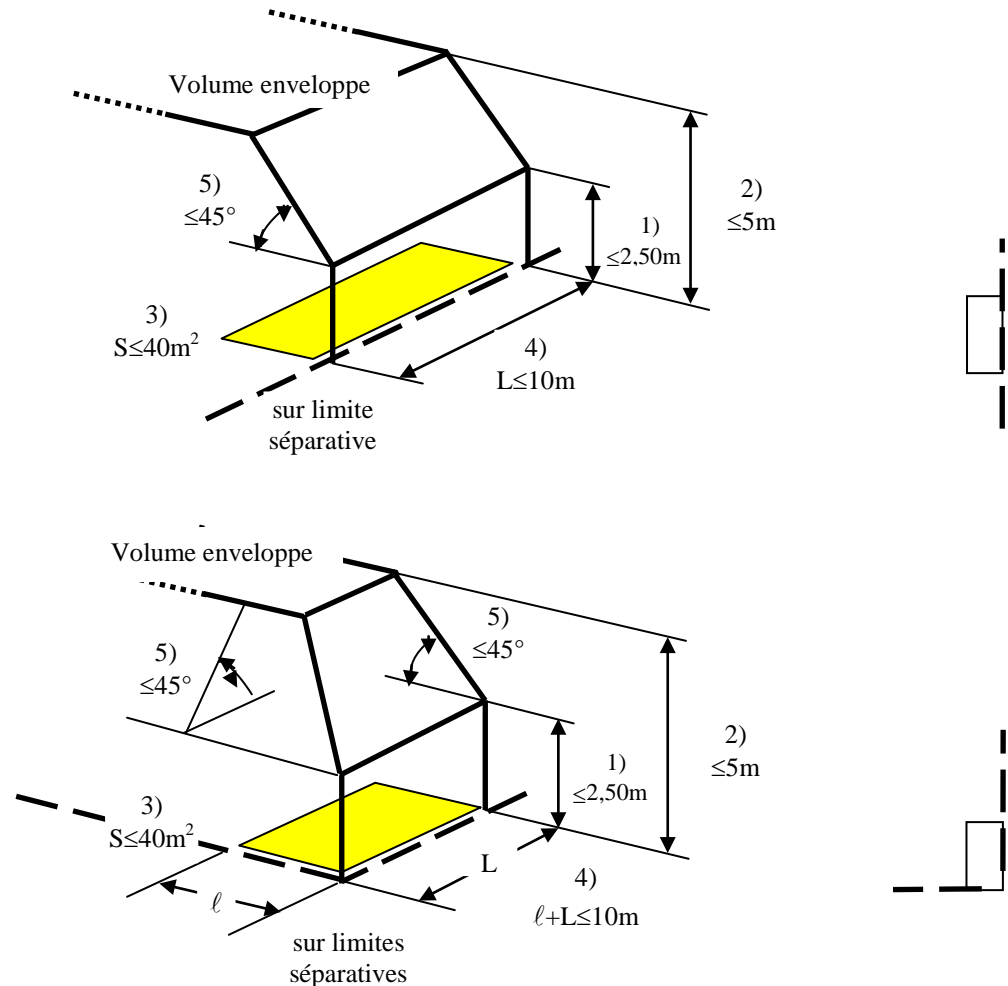
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.

Toutefois, des constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'une construction voisine l'est déjà (constructions jumelées, pignons en attente), ou sur les limites séparatives latérales lorsque des constructions voisines le sont déjà (constructions en bande), ce, sur une profondeur maximum de 18 (dix-huit) mètres et pour un gabarit semblable ou inférieur.

Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,

- 2) que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5 (cinq) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture,



et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

Dispositions générales

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 9 : Emprise au sol **UB**

Non réglementé.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions **UB**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

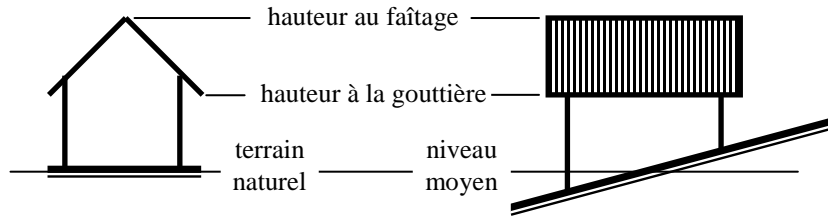
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Dispositions générales

La hauteur maximale à la gouttière est fixée à 7,50 (sept virgule cinquante) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 11 (onze) mètres.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux abris de jardins dont la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres,
- aux équipements publics pour lesquels seule la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 (dix) mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

UB

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Clôtures

Pour le secteur de zone UBa

La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

Pour le secteur de zone UBb

- Le long des voies et emprises publiques
Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 (zéro virgule cinquante) mètre complétées d'un dispositif à claire-voie, dispositif qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,30 (un virgule trente) mètre.
- Sur limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

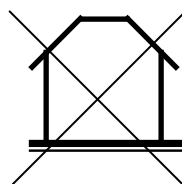
Toitures

Pour le secteur de zone UBa

La pente des toitures principales sera comprise entre 42° et 48°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).



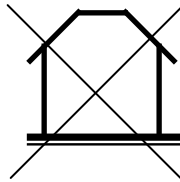
Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture. Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en cuivre.

Pour le secteur de zone UBb

- Soit la pente des toitures principales sera comprise entre 30° et 48°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).



Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en cuivre.

- Soit les toitures terrasses seront autorisées.

Dispositions particulières à toute la zone UB

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Les toitures des extensions agricoles autorisées pourront avoir une pente comprise entre 15° et 20° et une couverture en tôle mais d'aspect et de couleur tuile rouge.

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite.

Implantation des constructions

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

UB

Dispositions générales

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

UB

Les espaces non bâtis, y compris ceux qui permettent d'éviter la création de chéneaux encaissés, doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Au-delà de 4 (quatre) places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) **UB**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,8 (zéro virgule huit).

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractères de la zone

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC correspond aux extensions récentes (lotissement) de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'habitat ainsi que les activités liées à l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité commerciale ou de service ne créant pas de nuisances pour l'environnement.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites UC

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UC,
- Les terrains aménagés pour accueillir les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et les étangs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises **UC**

sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les habitations légères de loisirs en complément d'une construction déjà existante, et à condition que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,
- Les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10 (dix) m², que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 (trois virgule cinquante) mètres, et que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,
- Les activités admises à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie **UC**

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise comprise entre 3 (trois) et 7 (sept) mètres. Toutefois une largeur minimale d'emprise de 3 (trois) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne.

Les voies nouvelles et les voies prolongées, en impasse, de plus de 50 (cinquante) mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

UC

1. Réseaux de distribution d'eau

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

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

UC

Non réglementé.

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

UC

Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée, en aval, à une distance au minimum égale à 3 (trois) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et en amont, à une distance au minimum égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Par ailleurs, le recul par rapport aux sentiers est réduit à 1 (un) mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **UC**

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

Dispositions générales

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

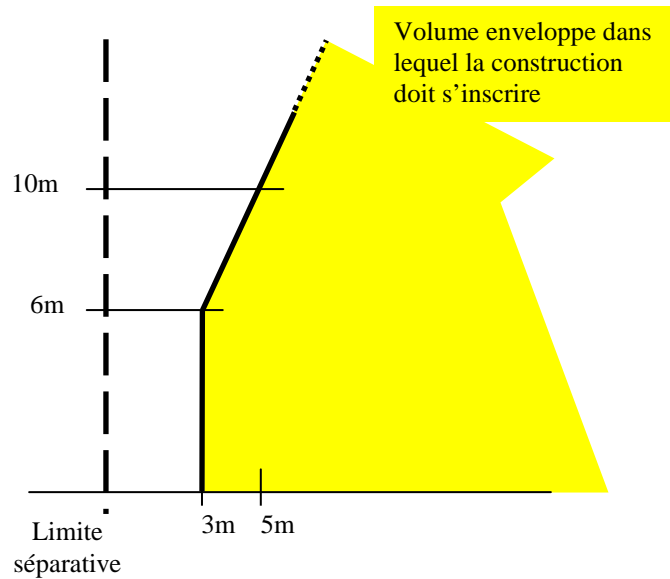
La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

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

$$d \geq (h/2)$$

et

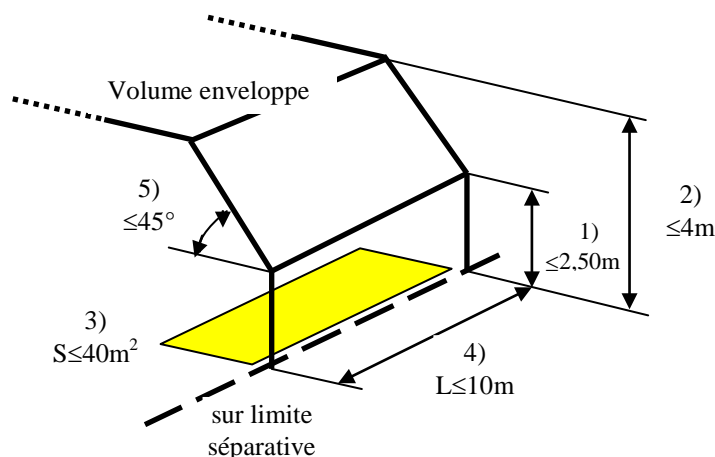
$$d \geq 3m$$

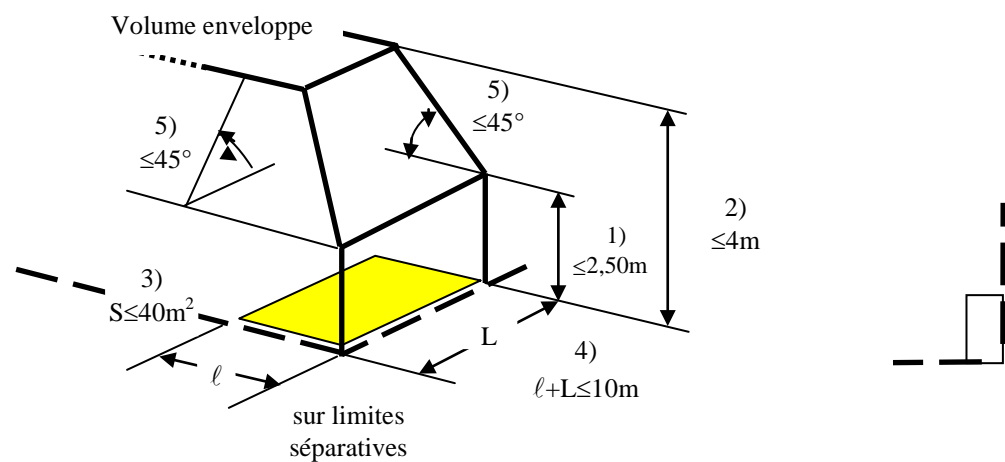


Toutefois, des constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'une construction voisine l'est déjà (constructions jumelées, pignons en attente), ou sur les limites séparatives latérales lorsque des constructions voisines le sont déjà (constructions en bande), ce, sur une profondeur maximum de 18 (dix-huit) mètres et pour un gabarit semblable ou inférieur.

Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égoût de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,
- 2) que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 4 (quatre) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égoût de la toiture,





et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

UC

Dispositions générales

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 9 : Emprise au sol**UC**

Non réglementé.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions**UC**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

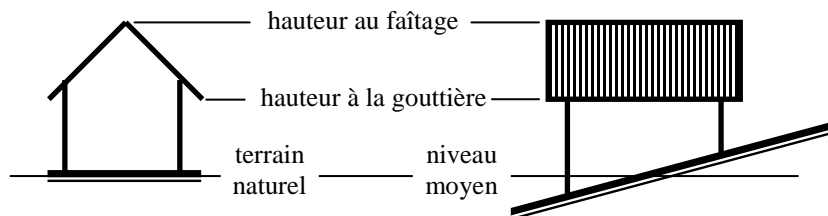
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale à la gouttière est fixée à 7,50 (sept virgule cinquante) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 11 (onze) mètres.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux abris de jardins dont la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres,
- aux équipements publics pour lesquels seule la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 (dix) mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions**UC**Dispositions générales

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

Dispositions particulièresClôtures

- Le long des voies et emprises publiques
Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 (zéro virgule cinquante) mètre complétées d'un dispositif à claire-voie, dispositif qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,30 (un virgule trente) mètre.
- Sur limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

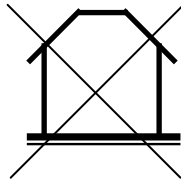
Toitures

Dispositions générales

La pente des toitures principales sera comprise entre 42° et 48°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).



Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en cuivre.

Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite.

Implantation des constructions

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

UC

Dispositions générales

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 (cent) mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations **UC**

Les espaces non bâtis, y compris ceux qui permettent d'éviter la création de chéneaux encaissés, doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) **UC**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,7 (zéro virgule sept).

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

Caractères de la zone

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

La zone US est réservée à des équipements sportifs.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol admises US

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 US.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises US sous conditions particulières

Dans toute la zone

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage d'équipements sportifs,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement(s) de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements,
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les lignes électriques et téléphoniques souterraines à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ainsi que l'aménagement et la reconstruction des lignes à condition que celles-ci soient existantes.
- Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles correspondent à la vocation de la zone (cf. Caractères de la zone).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

US

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

US

1. Réseaux de distribution d'eau

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

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées dans le respect des prescriptions en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**US**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport
aux voies et emprises publiques****US****Cas des emprises publiques de circulation**Dispositions générales

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe des voies et des chemins.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées à une distance minimum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

Cas des voies d'eauDispositions générales

Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **US**

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **US**

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol **US**

Non réglementé.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions **US**

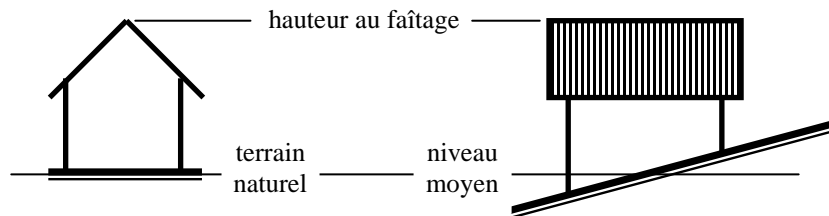
Mode de calcul (cf. illustration suivante)

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

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel au faite de la construction.

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Dispositions générales

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 (quinze) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

US

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

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules**US****Dispositions générales**

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**US**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) **US**

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractères de la zone

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

La zone UX est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services, ainsi que leurs dépendances.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites UX

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 UX,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 UX,

- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les carrières et les étangs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

UX

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage d'activités de toute nature,
- Les lotissements à condition qu'ils soient à usage d'activités,
- L'aménagement ou la transformation des locaux à usage d'habitation à condition que ces locaux soient existants,
- Les constructions à usage d'habitation d'une SHON maximum de 200 m² à raison d'un seul logement par établissement et à condition que ce logement soit, si les conditions de sécurité le permettent, intégré au bâtiment d'activité et qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social, etc.,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements,
- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

UX

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Aussi un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

UX

1. Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

UX

Non réglementé.

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

UX

Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit être édifée en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc. qui peuvent être édifées à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

Cas des voies d'eau

Dispositions générales

Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

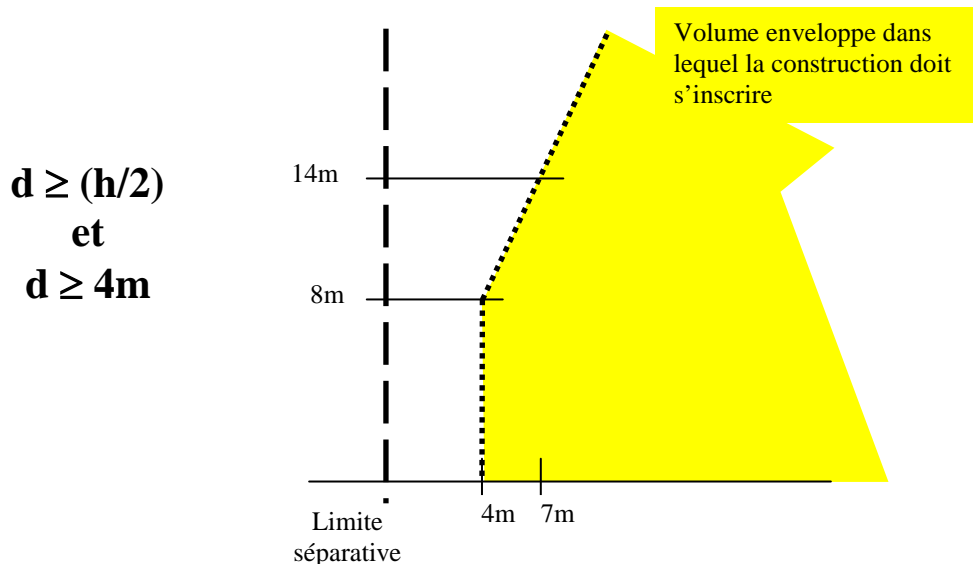
UX

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

Dispositions générales

Toute construction, installation nouvelle ou reconstruction de bâtiments, autorisée par le présent règlement de zone, doit être implantée comme suit :

- la distance d comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 (quatre) mètres.



Les constructions et installations de faible emprise telles que silos, tours de fabrication, etc. doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à d de la limite séparative.

Une distance supérieure à 4 (quatre) mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

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

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 9 : Emprise au sol **UX**

Mode de calcul

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.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% (soixante pour cent) de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

UX

Mode de calcul

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

La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 (quinze) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

UX

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.

Dispositions particulières

Architecture / typologie

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

Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres ; les soubassements éventuels auront une hauteur maximale de 0,30 (zéro virgule trente) mètre et seront surmontés de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives.

Enseignes

Les enseignes des établissements ne pourront dépasser le faite des constructions. De plus, seules les enseignes éclairées seront autorisées (enseignes lumineuses interdites).

Implantation des constructions

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules**UX**

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**UX**

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

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés (pelouses, haies, etc.) et plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige en alignement ou ornement par 250 (deux cent cinquante) m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)****UX**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à 0,6 (zéro virgule six).

TITRE III

**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Caractères de la zone

La zone AU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains sous forme principale de constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances.

Elle est divisée en 2 secteurs : AUa et AUb.

La zone AU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées à ce même article.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites AU

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 AU,
- Les constructions à usage industriel ou agricole, ainsi que les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités,

- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 AU,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Les installations et travaux divers suivants : aires de sports, parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 AU,
- Les terrains aménagés pour accueillir les habitations légères de loisirs,
- Les carrières et les étangs.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises AU **sous conditions particulières**

1. Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivante :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à usage principal d'habitation sur tout ou partie de la présente zone,
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction (telles que lotissement, A.F.U.A, permis groupé) à usage principal d'habitation sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

Par ailleurs :

- Chaque opération doit porter sur l'ensemble du secteur de zone concerné ou sur un terrain d'une superficie minimale de 1 (un) hectare ; et lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains restants,
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,

- Les terrains de construction doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2. Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe précédent du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1 IAU :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone ou de l'un de ses secteurs ; toutefois, les lignes aériennes, de transport d'énergie électrique et autre, ne sont pas admises,

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage d'habitation, d'équipement collectif ou de stationnement,

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie, de bureaux, de services, à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumée, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les lotissements à condition qu'ils soient à usage principal d'habitation,

- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les installations et travaux divers suivants : aires de jeux ; aires de stationnement ; affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

- Les habitations légères de loisirs en complément d'une construction déjà existante, et à condition que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,

- Les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10 (dix) m², que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 (trois virgule cinquante) mètres, et que leur toiture soit réalisée en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite,

- Les activités à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

AU

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par propriété, y compris pour les aires de stationnement ou les garages groupés privés, dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Pour le secteur de zone AUb

Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise comprise entre 3 (trois) et 7 (sept) mètres.

Toutefois une largeur minimale d'emprise de 3 (trois) mètres pourra être autorisée pour accéder à un terrain en deuxième ligne.

Les voies nouvelles et les voies prolongées, en impasse, de plus de 50 (cinquante) mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

AU

1. Réseaux de distribution d'eau

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

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir le recueil sur le domaine privé des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau collecteur.

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**AU**

Non réglementé.

**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport
aux voies et emprises publiques****AU**

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions généralesPour le secteur de zone AUa

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement de la voie existante.

Pour le secteur de zone AUb**Cas des emprises publiques de circulation**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au plus égale à 15 (quinze) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres de la limite d'emprise des chemins limitrophes de la zone.

Cas des voies d'eauDispositions générales

Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, etc.) qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen.

Dispositions particulières à toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise qui doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à celle de la construction principale,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc., qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance maximum de 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AU

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

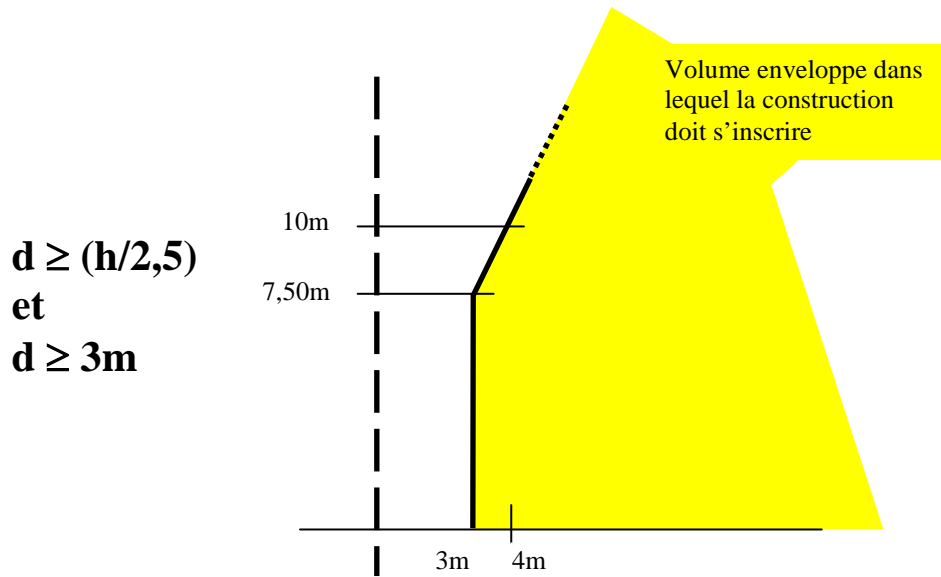
Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions généralesPour le secteur de zone AUa

Tout bâtiment situé en première ligne doit être implanté en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. A défaut, la continuité de la façade principale peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein ou un porche d'au moins 3 (trois) mètres de hauteur qui recevra le même traitement que le bâtiment principal.

Lorsque le bâtiment n'est pas implanté sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2,5, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

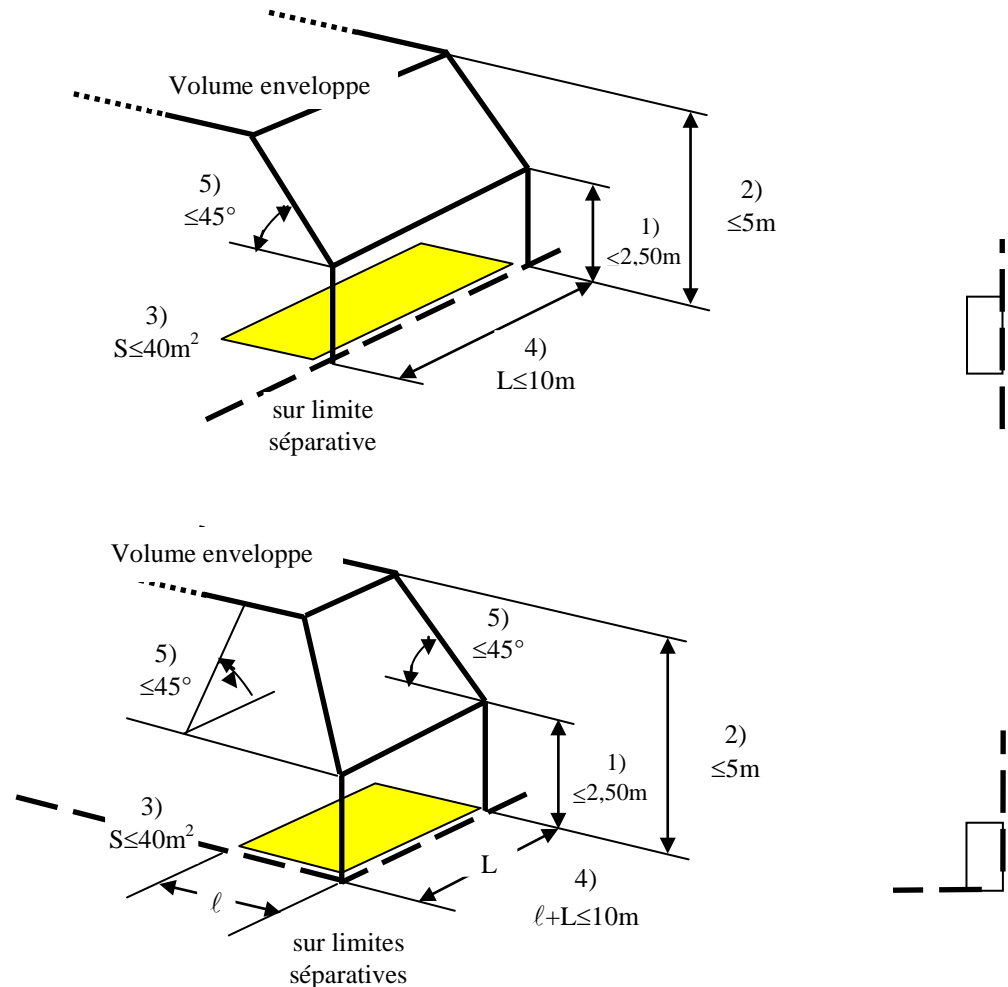
Pour le secteur de zone AUb

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.

Toutefois, des constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale lorsqu'une construction voisine l'est déjà (constructions jumelées, pignons en attente), ou sur les limites séparatives latérales lorsque des constructions voisines le sont déjà (constructions en bande), ce, sur une profondeur maximum de 18 (dix-huit) mètres et pour un gabarit semblable ou inférieur.

Toutefois, des bâtiments non accolés à la construction principale peuvent être édifiés le long de toute limite séparative aux 5 conditions cumulatives suivantes :

- 1) que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 (deux virgule cinquante) mètres,
- 2) que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5 (cinq) mètres,
- 3) que son emprise au sol n'excède pas 40 (quarante) mètres carrés,
- 4) que sa/ses dimension(s) sur limite(s) séparative(s) n'excède(nt) pas 10 (dix) mètres,
- 5) et qu'aucune partie ne soit visible sous un angle de plus de 45° (quarante cinq degrés) au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture,



et être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, entre 0,30 (zéro virgule trente) mètre et 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

Dispositions particulières à toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics telles que postes de transformation électrique, etc. qui peuvent être implantés à une distance d'au moins 0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre.

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

AU

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 9 : Emprise au sol **AU**

Non réglementé.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions **AU**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

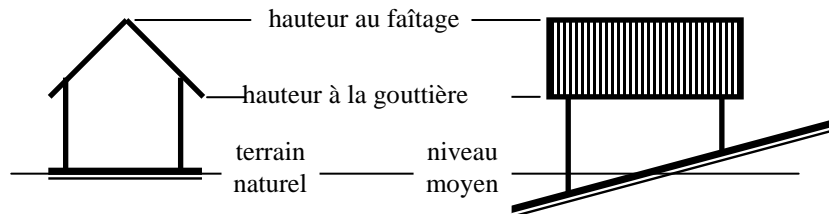
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Dispositions générales

La hauteur maximale à la gouttière est fixée à 7,50 (sept virgule cinquante) mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 11 (onze) mètres.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux abris de jardins dont la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 3,50 (trois virgule cinquante) mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

AU

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Pour le secteur de zone AUa

Clôtures

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures seront de préférence en mur plein et recevront le même traitement que le bâtiment principal.

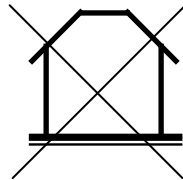
La hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres, sauf s'il s'agit de murs avec porche conformes à la tradition locale ou de murs visés à l'article 7.

Toitures

La pente des toitures principales sera comprise entre 42° et 48°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).



Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.

Les couvertures des toitures seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite ; toutefois dans la limite de 10% (dix pour cent) de la surface de toiture, les couvertures peuvent être en zinc, en cuivre ou translucides.

Pour le secteur de zone AUb

Clôtures

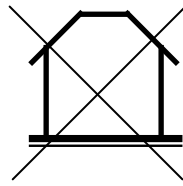
- Le long des voies et emprises publiques
Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 (zéro virgule cinquante) mètre complétées d'un dispositif à claire-voie, dispositif qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,30 (un virgule trente) mètre.
- Sur limites séparatives
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

Toitures

- Soit la pente des toitures principales sera comprise entre 30° et 48°.

Toutefois, les parties de toiture correspondant à des bâtiments à un seul niveau et à des éléments tels que garages, vérandas, loggias, etc. peuvent être à pan unique ; leur pente sera au minimum de 15 (quinze) degrés.

Les toits tronqués sont interdits (cf. illustration suivante).



Toutefois des éléments de faible emprise (tels que lucarnes, cages d'escalier, etc.) peuvent être couverts d'un toit plat, sans que ces éléments représentent en projection au sol plus de 15% (quinze pour cent) de la surface projetée de la toiture.

Les toitures des bâtiments publics pourront être en ardoise ou en cuivre.

- Soit les toitures terrasses seront autorisées.

Dispositions particulières à toute la zone

Les toitures des abris de jardins seront réalisées en tuiles, ou imitation tuiles, de couleur terre cuite.

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

AU

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**AU**Terrains de construction

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

Au-delà de 4 (quatre) places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 (quatre) places.

Opérations d'aménagement ou de construction

Toute opération d'aménagement ou de construction dont la superficie est supérieure ou égale à un hectare doit comporter un ou des espaces verts collectifs aménagés accessibles à tous les habitants ; les espaces verts correspondront au minimum à 2% (deux pour cent) de la superficie de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) **AU**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le secteur de zone AUa

Le C.O.S. est fixé à 1 (un).

Pour le secteur de zone AUb

Le C.O.S. est fixé à 0,8 (zéro virgule huit).

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Caractères de la zone

La zone AUe est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins sous forme principale de constructions à usage d'équipements collectifs et publics.

La zone AUe est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées à ce même article.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites AUe

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 AUe,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 AUe, à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, à usage industriel ou agricole, ainsi que les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'habitation et d'activités,
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 AUe,

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 AUE,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les carrières et les étangs,
- Les lignes de transport d'énergie électrique aériennes.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises AUE sous conditions particulières

1. Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivante :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à usage principal d'équipements collectifs et publics sur tout ou partie de la présente zone,
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction (telles que lotissement, A.F.U.A, permis groupé) à usage principal d'équipements collectifs et publics sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

Par ailleurs :

- Chaque opération doit porter sur l'ensemble du secteur de zone concerné ou sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 (zéro virgule cinq) hectare ; et lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains restants,
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- Les terrains de construction doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe précédent du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1 AUE :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone ; toutefois, les lignes aériennes de transport d'énergie électrique et autre ne sont pas admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport existantes, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les constructions à usage sportif et culturel à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et publics (cimetière, maison de retraite, etc.) à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage d'habitation d'une SHON maximum de 200 m² à raison d'un seul logement par équipement et à condition que ce logement soit intégré, si les conditions de sécurité le permettent, au bâtiment et qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

AUe

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 (cinq) mètres.

Le nombre des accès sur la voirie départementale est limité à un.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 8 (huit) mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Aussi un cercle d'au moins 20 (vingt) mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs du dispositif de retournement.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

AUe

1. Réseaux de distribution d'eau

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

2. Réseaux d'assainissement

Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains **AUe**

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **AUe**

Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe des voies et des chemins.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc. qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètres.

Cas des voies d'eau

Dispositions générales

Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **AUe**

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **AUe**

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol **AUe**

Non réglementée

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions **AUe**

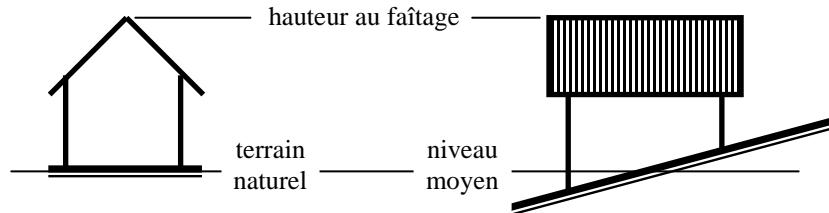
Mode de calcul (cf. illustration suivante)

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

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel au faite de la construction.

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

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Dispositions générales

La hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 15 (quinze) mètres.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage est fixée à 10 (dix) mètres au faîtage et à 5 (cinq) mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

AUe

Dispositions générales

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

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

AUe

Dispositions générales

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations **AUe**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Les aires de stationnement de plus de 8 (huit) places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 (quatre) places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) **AUe**

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Caractères de la zone

La zone AUx est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation organisée à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins sous forme principale de constructions à usage d'activités (industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services), ainsi que leurs dépendances.

La zone AUx est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées à ce même article.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites AUx

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 AUx,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les équipements collectifs,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage agricole,

- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 AUx,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, ainsi que les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 AUx,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les carrières et les étangs,
- Les lignes aériennes, de transport d'énergie électrique et autre.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises AUx sous conditions particulières

1. Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- soit d'une modification du présent plan ayant pour objet de transformer tout ou partie de la présente zone en zone urbaine,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à usage principal d'activités sur tout ou partie de la présente zone,
- soit de la réalisation d'un lotissement à usage principal d'activités sur tout ou partie de la présente zone,
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction à usage principal d'activités sur tout ou partie de la présente zone.

Par ailleurs :

- Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 (un) hectare ; et lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains restants,
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,

- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- Les terrains de construction doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe précédent du présent article et des interdictions mentionnées à l'article 1 AUx :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone ou de l'un de ses secteurs ; toutefois, les lignes aériennes, de transport d'énergie électrique et autre, ne sont pas admises,
- Les constructions à usage d'activités (industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de services) à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les lotissements à usage d'activités à condition qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage d'habitation d'une SHON maximum de 200 m² à raison d'un seul logement par établissement et à condition que ce logement soit intégré, si les conditions de sécurité le permettent, au bâtiment d'activité et qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la réalisation de bassins de rétention ou de réserves incendie avec leurs équipements et aménagements,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les installations, classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

AUx

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 (cinq) mètres.

Le nombre des accès sur la voirie départementale est limité à un. Par ailleurs, aucun accès direct ne sera autorisé pour les terrains limitrophes à celle-ci.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 3 (trois) mètres pour une voie à sens unique et de 6 (six) mètres pour une voie à double sens.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux**AUx****1. Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseaux d'assainissementEaux uséesa) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains**AUx**

Non réglementé.

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

AUx

Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone doit être édifée en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Les dépôts de matériaux, d'une durée de plus de 3 mois, doivent respecter un recul au moins égal à 10 (dix) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc. qui peuvent être édifées à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre.

Cas des voies d'eau

Dispositions générales

Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) ainsi qu'à la réalisation de bassins de rétention et de réserves incendie, avec leurs équipements et aménagements, qui peuvent être implantés à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen.

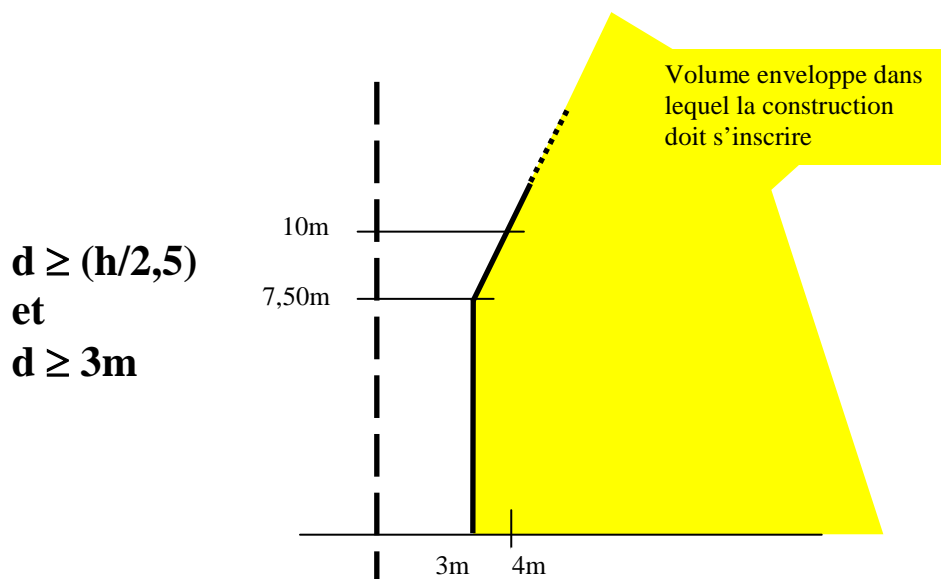
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AUx

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative, soit à la distance (d), comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, laquelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2,5, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, la distance (d) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite ouest de la zone (contiguës avec les zones UBa et A) qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Les constructions et installations de faible emprise telles que silos, tours de fabrication, etc. doivent être édifiées à une distance supérieure ou égale à d de la limite séparative.

Une distance de 4 (quatre) mètres ou plus peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **AUx**

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

Les bâtiments non contigus doivent respecter une distance minimum de 6 (six) mètres. Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc.).

ARTICLE 9 : Emprise au sol **AUx**

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

L'emprise au sol des silos dépassant les 10 (dix) mètres de hauteur ne doit pas excéder les 25 (vingt-cinq) m².

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions **AUx**

Mode de calcul

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

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, silos, etc.

La hauteur maximale est fixée à 10 (dix) mètres au faîtage et 6 (six) mètres à l'égout, et à 7 (sept) mètres à l'acrotère pour les constructions à toiture plate.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions **AUx**

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

Dispositions particulières

Architecture

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

Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

Les murs bahuts en socle des clôtures sont interdits.

Les clôtures seront constituées de haies vives, éventuellement doublées à l'intérieur d'un grillage de teinte sombre.

Implantation des constructions

Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus d'un mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie qui dessert le bâtiment ou du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ».

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules

AUx

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², accès non-compris.

Pour mémoire, les dimensions d'une place de stationnement sont au minimum de 5m x 2,50m.

Normes de stationnement

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes de stationnement, selon la grille jointe en fin de règlement

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations**AUx**

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

Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées à raison au minimum d'un arbre de moyen à grand développement par 4 (quatre) places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés (pelouses, haies, etc.) et plantés à raison au minimum d'un arbre de moyen à grand développement en alignement ou ornement par 250 (deux cent cinquante) m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)****AUx**

Non réglementé.

TITRE IV

**Dispositions applicables
aux zones agricoles**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractères de la zone

La zone A, non desservie par des équipements publics, correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est une zone à vocation agricole non constructible, comprenant le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites A

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 A ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées, ainsi que tout changement de destination des constructions existantes pour des destinations non admises par le présent règlement de zone.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

A

Dans toute la zone

- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition que celles-ci soient existantes,
- L'édification des pylônes radiotéléphoniques, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site environnant,
- Les aménagements et les extensions des habitations et des exploitations agricoles à condition que celles-ci soient existantes et à l'exception de tout changement de destination, et aux conditions cumulatives suivantes : dans la limite de 50% (cinquante pour cent) de la SHON existante à la date d'approbation de la présente révision, et avec comme superficies maximum 200 (deux cents) m² de SHON et 300 (trois cents) m² de SHOB.

Dans la zone Ac :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans toute la zone à l'exception des terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau

- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- La réalisation des infrastructures routières à condition que celles-ci soient publiques,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements,
- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les abris pour animaux à condition que leur superficie n'excède pas 20 (vingt) m², que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 (trois virgule cinquante) mètres, et que leur ossature et leur bardage soient réalisés en bois.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

A

1. Accès

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

Les éventuelles constructions n'auront pas d'accès direct le long des routes nationales et départementales.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

A

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 (cent vingt) mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissements des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toutes les installations et toutes les constructions admises doivent évacuer leurs eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, ou seront enterrées, les branchements privés doivent, ou devront, l'être également.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains **A**

Non réglementé.

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

Cas des emprises publiques de circulation

Dispositions générales

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessous, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des voies et chemins.

Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, etc., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

Cas des voies d'eau

Dispositions générales

Les constructions et installations nouvelles respecteront les reculs indiqués au plan de règlement par rapport aux berges du Giessen.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées et nécessaires à la réalisation de voies et emprises publiques (rue, stationnement, piste cyclable, itinéraire de promenade, etc.) avec leurs équipements et aménagements qui peuvent être implantées à une distance minimum de 6 (six) mètres des berges du Giessen.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **A**

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Lorsque par son implantation ou son gabarit un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

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

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

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 6 (six) mètres.

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

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

Lorsque par son implantation un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui n'ont d'effet ni sur l'implantation de l'immeuble ni sur son gabarit.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions d'implantation et de gabarit, en cas de sinistre et pour la même destination.

ARTICLE 9 : Emprise au sol **A**

Dans la zone Ac :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 m².

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions **A**

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

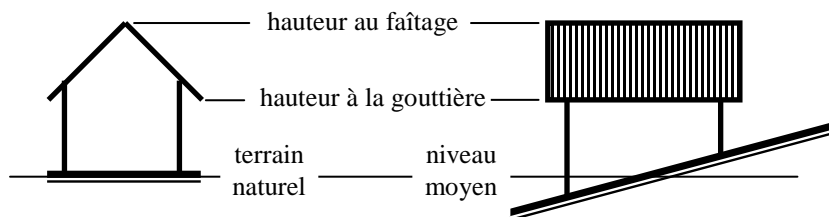
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à la gouttière est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Dispositions générales

Dans toute la zone : pour les aménagements et les extensions des constructions à usage d'habitation ou à usage agricole, les hauteurs maximales à l'égout et au faîtage ne peuvent excéder celles de l'existant.

Dans la zone Ac : la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres au faîtage.

Lorsque par sa hauteur un immeuble existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la hauteur de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions de hauteur, en cas de sinistre et pour la même destination.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, séchoirs à tabac, etc. pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

A

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Clôtures : la hauteur maximale totale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres.

ToituresDispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pentes égales.

La pente des toitures principales à usage d'habitation sera comprise entre 42° et 48°.

Les couvertures des toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles de couleur terre cuite.

En Ac, la pente des toitures des constructions devra être comprise entre 10° et 35°.

Dispositions particulières

Les toitures des extensions autorisées (agricoles ou autres) pourront être réalisées à l'identique de l'existant (pente et nature).

Implantation des constructions :

Le niveau de la dalle des constructions ne pourra être situé à plus d'un mètre au-dessus du niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules **A**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations **A**

Les abords des constructions seront aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)** **A**

Non réglementé.

TITRE V

**Dispositions applicables
aux zones naturelles et forestières**

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nf

Caractères de la zone

La zone Nf est une zone naturelle et forestière, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nf est une zone de forêt, comprenant le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau.

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

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites **Nf**

1. Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442.1 et R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441.1 et R. 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non visées à l'article 2 Nf ou qui ne satisfont pas aux conditions fixées.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Nf

Dans toute la zone

- Les lignes électriques et téléphoniques aériennes à condition qu'elles soient nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol admises,
- L'aménagement et la reconstruction des lignes électriques aériennes de transport, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les autres occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

Dans toute la zone à l'exception des terrains situés dans le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau

- Les réseaux souterrains de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces réseaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à condition qu'ils soient nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et/ou au fonctionnement et/ou à l'entretien de la voirie publique ou des réseaux publics,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ainsi que de celles destinées au logement des personnes dont la présence sur place est directement liée et indispensable à l'activité forestière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Nf

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des installations et des constructions admises, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte des éventuelles installations et des constructions admises sera assurée par un accès unique.

Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Nf

1. Alimentation en eau potable

Toute installation nouvelle et toute construction admises, qui requièrent d'être alimentées en eau potable, doivent l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

Lorsque les installations et les constructions admises ne sont pas raccordées au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 (cent vingt) mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toutes les installations et toutes les constructions admises doivent évacuer leurs eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains **Nf**

Non réglementé.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **Nf**

Dispositions générales

1. Voies routières

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'axe des routes départementales.

2. Chemins ruraux et chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 (dix) mètres de l'axe des chemins.

Dispositions particulières

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique, réservoirs d'eau potable, etc., qui pourront être implantés à une distance au moins égale à 1,50 (un virgule cinquante) mètre de l'alignement.

De plus, les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau ne sont pas tenus de respecter les reculs figurant au plan.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nf

Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières

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

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

Nf

Lorsque l'un d'entre eux au moins est destiné à l'habitation, les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

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

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

ARTICLE 9 : Emprise au sol

Nf

Non réglementé.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

Nf

Mode de calcul (cf. illustration suivante)

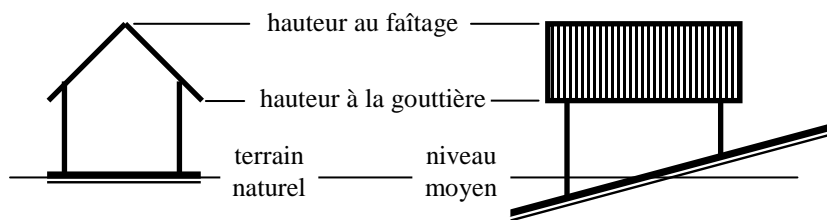
Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur à la gouttière est mesurée verticalement du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit du point médian de chaque section de 15 (quinze) mètres de bâtiment.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.



Dispositions générales

Les hauteurs maximales des installations classées et des constructions admises sont fixées à 7 (sept) mètres à la gouttière et à 11 (onze) mètres au faîtage.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions

Nf

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

ARTICLE 12 : Stationnement des véhicules **Nf**

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

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations **Nf**

Les abords des installations et des constructions admises seront aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)** **Nf**

Non réglementé.

Normes de stationnement applicables aux zones U et AU :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Pour les logements :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 80 m ² de surface de plancher (SP) pour les 240 premiers m ² de S.P.	1 place
✓ Puis, à partir de 240 m ² de SP, par tranche complète ou entamée de 60 m ² de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 60 m ² de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 40 m ² de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 80 m ² de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage d'activités (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 80 m ² de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 120 m ² de S.P.	1 place
<u>Pour les constructions à usage commercial (1) :</u>	
✓ Par tranche complète ou entamée de 40 m ² de S.P.	1 place
En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévues.	

- 1) Exceptionnellement, les normes imposées par cette grille pourront être adaptées pour les constructions citées ci-dessous, en fonction des caractéristiques propres du projet et de ses besoins réels, sans pouvoir être inférieures au final à :
- ✓ 1 place par tranche complète ou entamée de 120 m² de S.P. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ✓ seulement en Ux ou en IAUx, 1 place par tranche complète ou entamée de 120 m² de S.P. pour les constructions à usage d'activités,
 - ✓ seulement en UX ou en IAUx, 1 place par tranche complète ou entamée de 240 m² de S.H.O.N. pour les constructions à usage d'entrepôts,
 - ✓ seulement en UX ou en IAUx, 1 place par tranche complète ou entamée de 120 m² de S.H.O.N. pour les constructions à usage commercial.

ANNEXE

Liste des essences préconisées

Essences préconisées pour toutes plantations :

a) Strate supérieure (arbres à grand développement)

Aulne glutineux	Alnus glutinosa	pour zones humides
Erable plane	Acer platanoïdes	
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	
Hêtre	Fagus sylvatica	
Frêne commun	Fraxinus excelsior	
Pin sylvestre	Pinus sylvestris	
Chêne sessile	Quercus petraea	
Chêne pédonculé	Quercus robur	
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	
Saule blanc	Salix alba	

Y compris cultivars sauf ceux à feuillages panachés

b) Strate intermédiaire (arbres à moyen développement)

Erable champêtre	Acer campestre
Charme commun	Carpinus betulus
Aubépine blanche	Crataegus laevigata
Aubépine	Crataegus monogyna
Pommier commun	Malus sylvestris
Autres fruitiers	Malus, Prunus, Pyrus...
Merisier	Prunus avium
Cerisier à grappes	Prunus padus
Saule marsault	Salix caprea

Y compris cultivars sauf ceux à feuillages panachés

c) Strate moyenne (arbustes de moyen à grand développement)

Amélanchier	Amelanchier laevis
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Cornouiller mâle	Cornus mas
Noisetier commun	Corylus avellana
Chèvrefeuille arbustif	Lonicera xylosteum

Y compris cultivars sauf ceux à feuillages panachés

Essences préconisées pour les haies vives des clôtures et plantations arbustives :

Erable champêtre	Acer campestre	
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	pour zones humides
Amélanchier	Amelancheir laevis	
Buis	Buxus sempervirens	
Charme commun	Carpinus betulus	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	
Cornouiller mâle	Cornus mas	
Noisetier commun	Corylus avellana	
Aubépine blanche	Crataegus laevigata	
Aubépine	Crataegus monogyna	
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	
Houx	Ilex aquifolium	
Troène	Lugistrum vulgare	
Chèvrefeuille arbustif	Lonicera xylosteum	
Pommier commun	Malus sylvestris	
Prunellier	Prnus spinosa	
Groseillier, cassissier, framboisier	Ribes, Rubus	
Eglantier	Rosa canina	
Saule marsault	Salix caprea	
Sureau noir	Sambucus nigra	
Lilas	Syringa vulgaris	
If	Taxus baccata	
Ormeau	Ulmus carpinifolia	
Viorne lantane	Viburnum lantana	
Viorne obier	Viburnum opulus	

Y compris cultivars sauf ceux à feuillages panachés