

## Plan local d'urbanisme

## Commune de Bernardswiller

# Règlement écrit



Communauté  
de Communes

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2019



A Obernai,  
Le 18 décembre 2019

Le Président,  
Bernard FISCHER



Le Président de la République  
Emmanuel Macron

Le Président de la République

# Règlement écrit

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE  
EMMANUEL MACRON



LE MINISTRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE  
GÉRALD DARS

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	9
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	10
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub.....	16
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc.....	22
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue.....	28
Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ux.....	32
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	38
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU.....	39
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....	45
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac.....	46
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aaoc.....	51
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES.....	55
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn.....	56
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Nf.....	59
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Nj.....	62
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Nch.....	65



# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERNARDSWILLER (Bas-Rhin).

## 1.2 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.

**Les zones urbaines** : Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

**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.

**Les zones agricoles** : Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

**Les zones naturelles** : Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

**Les emplacements réservés** : Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

## 1.3 Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

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

## 1.4 Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

### **Extrait de l'article R\*123-10-1 du CU :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

### **Extrait de l'article L.152-3 du CU :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

#### **Extrait de l'article L.111-15 du CU :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :**

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale. Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

#### **Risque sismique :**

La totalité du territoire communal est située en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

#### **Servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLU. Elles s'imposent au document d'urbanisme et à tout projet.

#### **Aspect extérieur des constructions :**

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

#### **Décharges identifiées au règlement graphique :**

Dans les décharges identifiées au règlement graphique, sont interdits :

- Toute nouvelle construction.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires aux actions de dépollution ou de renaturation.
- Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'une dépollution.
- Toute intervention, hors dépollution, remettant en cause le confinement des déchets.

## **1.5 Définitions**

#### **Les annexes :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale dont elle dépend, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes : abris de jardin, abris à bois, barbecues, garage, car-port, piscine couverte dont le bassin mesure 10 m<sup>2</sup> ou plus, kiosque, atelier de bricolage, atelier de peinture, etc.

#### **Les extensions limitées des constructions existantes :**

Sont considérées comme extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### Les constructions existantes ou bâtiments existants :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, à la date d'approbation du présent PLU. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

### Alignement :

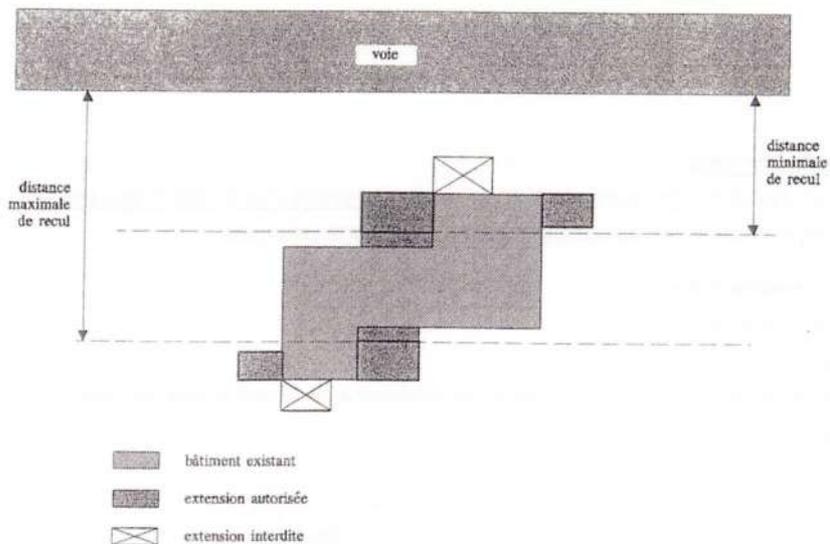
Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

### L'aggravation de la non-conformité :

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

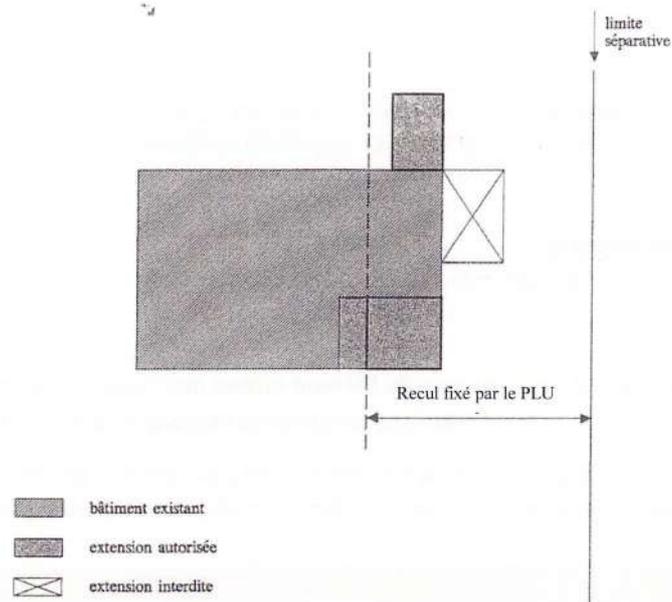
-par rapport à la voie :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



-par rapport à la limite séparative :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



### **Bâtiment en deuxième ligne :**

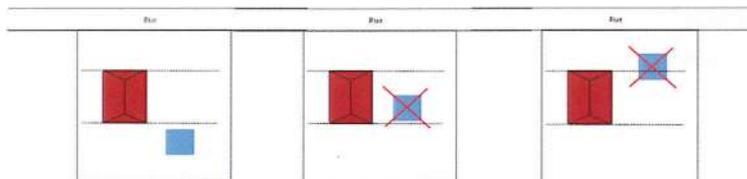
Les bâtiments en deuxième ligne sont situés en tout point à l'arrière d'un bâtiment déjà existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.

#### **Schéma explicatif / exemples ci-dessous :**

En rouge = le bâtiment déjà existant

En bleu = le bâtiment projeté

Dans le premier cas (à gauche), l'implantation du bâtiment projeté correspond à une situation en deuxième ligne, ce qui n'est pas le cas pour les deux autres cas (au milieu et à droite).



## TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : Le secteur Ua correspond aux quartiers anciens de la commune. Il est destiné à accueillir de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.
- **Ub** : Le secteur Ub correspond aux premières extensions de la commune. Il est destiné à accueillir de l'habitat ainsi que les activités qui en sont le complément normal.  
Il comporte 2 sous-secteurs : **Uba** et **Ubc** (hauteur maximale des bâtiments moins élevée).
- **Uc** : Le secteur Uc correspond aux extensions récentes (lotissements) de la commune.
- **Ue** : Le secteur Ue est dédié au développement des équipements publics.
- **Ux** : Le secteur Ux correspond à la zone artisanale du stade.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

## **Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

## **Article 2 - Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

## **Article 3 - Ua : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

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.

#### **Article 4 - Ua : desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

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

##### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

##### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles**

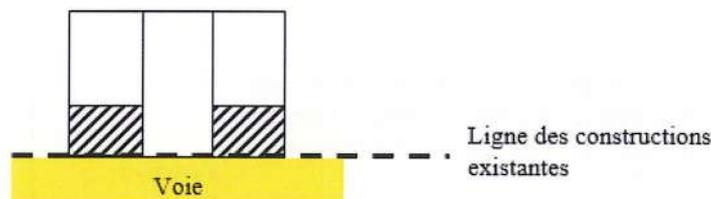
Article supprimé par le loi ALUR.

#### **Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

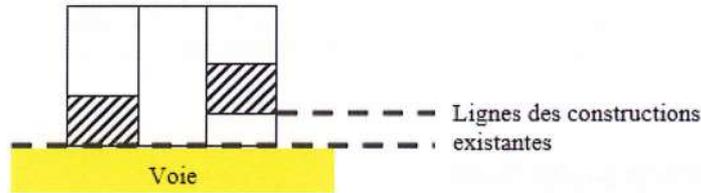
L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

##### **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).



### Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux saillies de faible emprise, de type débords de toiture, encorbellements et oriels, à condition de respecter l'ordonnancement de la voie et de ne pas gêner la circulation publique.
- aux volumes secondaires réalisés en retrait d'une construction principale satisfaisant aux dispositions générales du présent article.

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 ou un porche d'au moins 2 mètres de hauteur.

Aucune construction ne devra être réalisée en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. En l'absence de ligne de construction, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

## Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définitions :

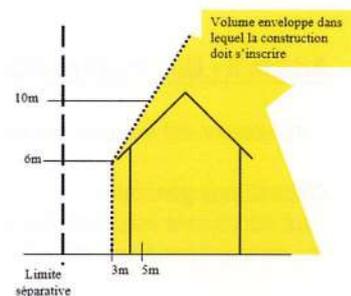
Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

Tout bâtiment situé en première ligne doit être implanté en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre. A défaut, la continuité peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche d'au moins 2 mètres de hauteur.

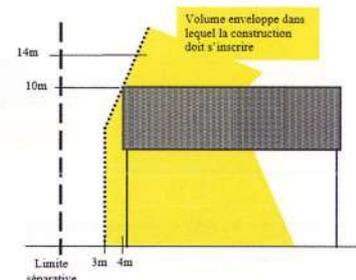
Lorsque le bâtiment n'est pas situé en première ligne et n'est pas implanté sur limite, la distance (d) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. illustration ci-contre).

$$d \geq (h/2) \\ \text{et} \\ d \geq 3\text{m}$$



Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance (d) sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. illustration ci-contre).

$$d \geq (h/2) - 2 \\ \text{et} \\ d \geq 3\text{m}$$



Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul de façade par rapport aux limites séparatives, ce, conformément à la tradition locale (Schlupf).

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 sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux constructions n'entrant pas dans la définition de bâtiment, qui pourront être implantées sur limite ou à une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne devra être réalisée en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. En l'absence de ligne de construction, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 8 - Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

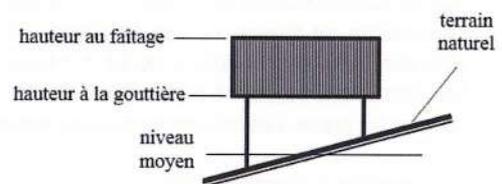
### **Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 8,5 mètres et la hauteur maximale au faîtage de la toiture est fixée à 14 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions**

### **Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

Le type de toiture est libre pour les annexes n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Les couvertures des volumes principaux des constructions comportant deux pans, hors annexes, seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans la façade des bâtiments et non visibles à l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques architecturales des façades et des toitures. Elle ne doit pas porter atteinte à l'aspect du bâtiment en occultant ses éléments remarquables tels que colombages, encadrements et appuis de fenêtres, corniches ou autres éléments en saillies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif.

### **Les clôtures :**

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures seront en mur plein et devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf s'il s'agit de murs avec porche conformes à la tradition locale.

La destruction des porches sur rue est interdite, sauf en cas de reconstruction à l'identique, avec déplacement possible à condition que le porche reste sur rue.

## **Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **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.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### **Constructions à usage d'habitation :**

Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces et plus	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)

Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

### **Bureaux et services**

par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
---	---------

#### Commerces

Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2 places
de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3 places
au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5 places

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour le changement de destination d'une construction vers une activité commerciale ou pour l'extension d'un commerce existant, si la surface de vente totale n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

#### Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

#### Equipements exceptionnels

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

#### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'industrie ou de service public et d'intérêt collectif, engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

### **Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

### **Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

### **Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article 16 - Ua : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

---

### **Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

### **Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

### **Article 3 - Ub : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

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.

#### **Article 4 - Ub : desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

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

##### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

##### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

#### **Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

##### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction doit être édifée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des sentiers.

Aucune construction ne devra être réalisée en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. En l'absence de ligne de construction, toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

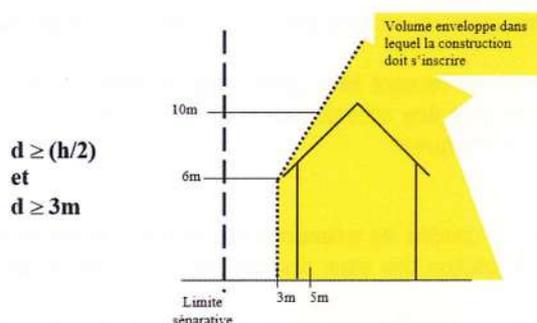
## **Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Définitions :**

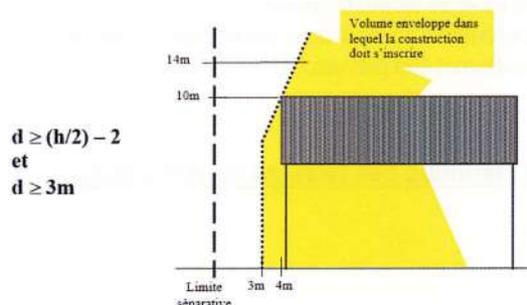
Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### **Dispositions générales**

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



Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance (d) sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, des constructions peuvent être édifées le long de toute limite séparative sous l'un des trois cas suivants :

- aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur maximale sur limite à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère n'excède pas 2,50 mètres,
  2. que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5,5 mètres,
  3. que son emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup>,
  4. que sa/ses dimension(s) sur limite séparative n'excède(nt) pas 15 mètres par limite séparative et 20 mètres sur 2 côtés consécutifs,
  5. et qu'aucune partie, exception faite de son mur pignon, ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.
- adossé ou face à un mur aveugle d'un bâtiment existant sur limite séparative ou en léger recul de façade du fonds voisin, aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin,
  2. que sa longueur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin.

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul de façade, de 0,50 mètre maximum, par rapport aux limites séparatives, pour éviter la création d'un chéneau encaissé.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Aucune construction ne devra être réalisée en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. En l'absence de ligne de construction, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 8 - Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions**

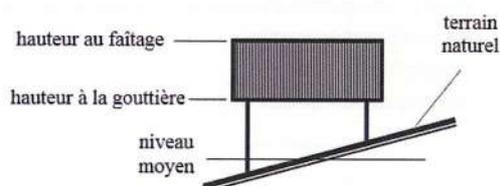
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain. Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

L'emprise au sol maximale d'une construction ne peut excéder 350m<sup>2</sup> à l'exception des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



#### **Dispositions générales :**

**Dans le secteur Uba**, la hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 7,5 mètres, et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 mètres.

**Dans le secteur Ubc** : dans les 40 premiers mètres à partir de l'axe de la RD109, la hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 6 mètres et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres ; au-delà de ces 40 premiers mètres, la hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 4 mètres et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 8 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions**

### **Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

Le type de toiture est libre pour les annexes n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Les couvertures des volumes principaux des constructions comportant deux pans, hors annexes, seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif.

### **Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres en limite séparative,
- 1,5 mètre sur rue.

## **Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **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.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### Constructions à usage d'habitation :

Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces et plus	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)

Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

### Bureaux et services

par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
---	----------

#### Commerces

Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2 places
de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3 places
au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5 places

#### Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

#### Equipements exceptionnels

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

#### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'industrie ou de service public et d'intérêt collectif, engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

#### **Article 13 - Ub : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Au moins 50% de la surface du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

#### **Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR.

#### **Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 16 - Ub : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## **Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc**

---

### **Article 1 - Uc : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

### **Article 2 - Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition d'être liées à l'activité vini-viticole et d'être compatibles avec le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

### **Article 3 - Uc : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

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.

#### **Article 4 - Uc : desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

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

##### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

##### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Article 5 - Uc : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

#### **Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

##### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des sentiers.

Aucune construction ne devra être réalisée en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. En l'absence de ligne de construction, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

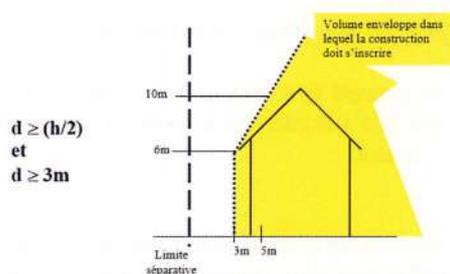
## Article 7 - Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définitions :

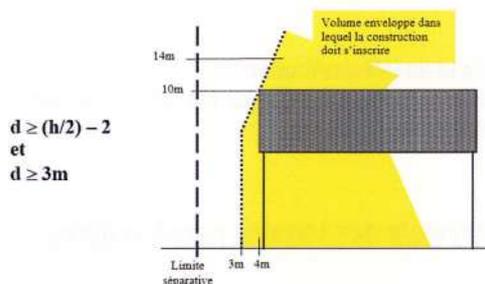
Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

### Dispositions générales

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



Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance (d) sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long de toute limite séparative sous l'un des trois cas suivants :

- aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur maximale sur limite à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère n'excède pas 2,50 mètres,
  2. que sa hauteur maximale au faîtage de la toiture n'excède pas 5,5 mètres,
  3. que son emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup>,
  4. que sa/ses dimension(s) sur limite séparative n'excède(nt) pas 15 mètres par limite séparative et 20 mètres sur 2 côtés consécutifs,
  5. et qu'aucune partie, exception faite de son mur pignon, ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.
- adossé ou face à un mur aveugle d'un bâtiment existant sur limite séparative ou en léger recul de façade du fonds voisin, aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin,

2. que sa longueur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin.

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul de façade, de 0,50 mètre maximum, par rapport aux limites séparatives, pour éviter la création d'un chéneau encaissé.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Aucune construction ne devra être réalisée en deçà de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT. En l'absence de ligne de construction, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 8 - Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 - Uc : emprise au sol des constructions**

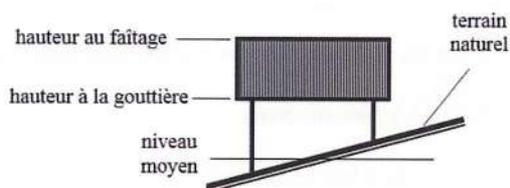
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain. Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

L'emprise au sol maximale d'une construction ne peut excéder 350m<sup>2</sup> à l'exception des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **Article 10 - Uc : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 6 mètres, et la hauteur maximale au faitage est fixée à 11 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.

- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **Article 11 - Uc : aspect extérieur des constructions**

### **Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

Le type de toiture est libre pour les annexes n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Les couvertures des volumes principaux des constructions comportant deux pans, hors annexes, seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif.

### **Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres en limite séparative,
- 1,5 mètre sur rue.

## **Article 12 - Uc : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **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.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### **Constructions à usage d'habitation :**

Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces et plus	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)

Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

### **Bureaux et services**

par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
---	---------

#### Commerces

Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2 places
de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3 places
au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5 places

#### Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

#### Equipements exceptionnels

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

#### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'industrie ou de service public et d'intérêt collectif, engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

### **Article 13 - Uc : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Au moins 50% de la surface du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

### **Article 14 - Uc : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

### **Article 15 - Uc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 - Uc : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## **Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue**

---

### **Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ue.

Les constructions et installations à destination de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – Ue.

### **Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition qu'il n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

### **Article 3 - Ue : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

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.

#### **Article 4 - Ue : desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

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

##### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

##### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou à une distance d'au moins 1 mètre de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

### Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des sentiers.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

## Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définitions :

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

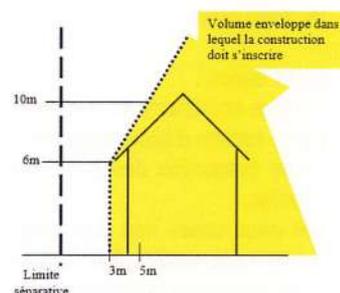
### Dispositions générales

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

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

et

$$d \geq 3m$$



### Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

## Article 8 - Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

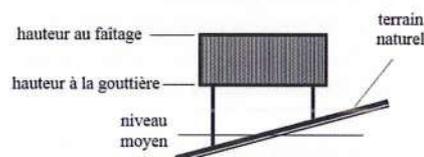
## Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

### Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



**Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère ou à la gouttière.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

**Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions****Clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

**Article 12 - Ue : obligations en matière de stationnement des véhicules****Dispositions générales :**

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

**Article 13 - Ue : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

**Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 - Ue : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - Ue : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ux

---

### **Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

Les constructions et installations à destination d'habitation et d'exploitation agricole autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

### **Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admis sous condition :**

Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :

- que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
- que le logement autorisé soit intégré ou adossé au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, future extension et annexes comprises,
- que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, hors élevage, et à condition d'être compatibles avec le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage.

### **Article 3 - Ux : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

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.

### **Article 4 - Ux : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

## Article 6 - Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Sur le côté droit (orienté à l'Est) de la rue du Stade, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

### Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des sentiers.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

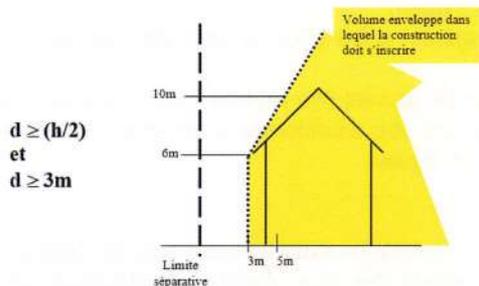
## Article 7 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définitions :

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

### Dispositions générales

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



Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long de toute limite séparative sous l'un des trois cas suivants :

- aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 mètres,
  2. et qu'aucune partie, exception faite de son mur pignon, ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.
- adossé ou face à un mur aveugle d'un bâtiment existant sur limite séparative ou en léger recul de façade du fonds voisin, aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin,
  2. que sa longueur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin.
- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul de façade, de 0,50 mètre maximum, par rapport aux limites séparatives, pour éviter la création d'un chéneau encaissé.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise telles que silos, tours de fabrication, etc. qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 8 - Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

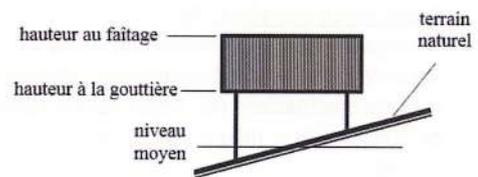
### **Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

### **Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions**

Les éventuels bâtiments d'habitation seront traités dans le même aspect architectural que celui des bâtiments d'activités.

## **Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **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.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

### **Constructions à usage d'habitation :**

Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces et plus	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)

### **Bureaux, entrepôt, industrie et artisanat**

par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
---	---------

### **Commerces**

par tranche entamée de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
---	---------

### **Equipement d'enseignement**

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

### **Equipements exceptionnels**

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'industrie ou de service public et d'intérêt collectif, engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux normes de stationnement imposées, il peut en être tenu quitte conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

## **Article 13 - Ux : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

**Article 15 - Ux : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - Ux : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser comportent un secteur :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou à partir d'un certain seuil (comme défini à l'article 2) divisé en deux sous-secteurs **IAUa** et **IAUb**.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

---

## **Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

Les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt.

Les constructions et installations à destination de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

## **Article 2 - IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions et installations à destination de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition d'être liées à l'activité vini-viticole et d'être compatibles avec le voisinage des habitations

### **Conditions d'aménagement :**

#### **Dans le secteur IAUA :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération,
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**Dans le secteur IAU :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**Article 3 - IAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres en cas de voie à sens unique et de 6,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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.

**Article 4 - IAU : desserte par les réseaux**

**Eau potable :**

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

**Eaux usées :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le zonage d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

### **Article 6 - IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres si au moins une des places de stationnement réunit les conditions suivantes :

- elle est extérieure,
- elle est réalisée à l'avant de la construction,
- elle donne directement sur la voie ou l'emprise publique.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- aux carports dont implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

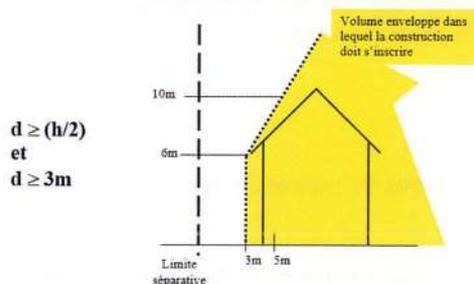
### **Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Définitions :**

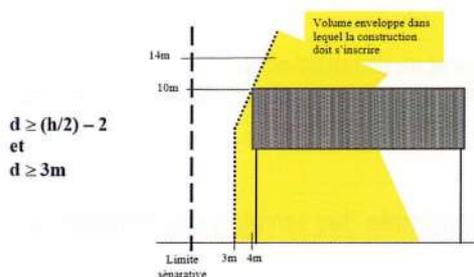
Les hauteurs sur limite sont comptées au droit de la limite séparative considérée.

#### **Dispositions générales**

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



Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite considérée, cette distance (d) sera égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf. illustration suivante).



Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul de façade, de 0,50 mètre maximum, par rapport aux limites séparatives, pour éviter la création d'un chéneau encaissé.

#### Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

### Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

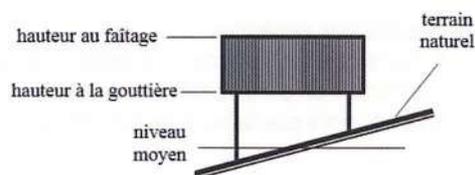
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain. Nonobstant les dispositions précédentes, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou thermique.

L'emprise au sol maximale d'une construction ne peut excéder 350m<sup>2</sup> à l'exception des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

#### Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



#### Dispositions générales :

##### Dans le secteur IAUa :

Les hauteurs maximales sont fixées à 12 mètres au faitage et à 7,5 mètres à l'égout principal de la toiture.

##### Dans le secteur IAUb :

Les hauteurs maximales sont fixées à 11 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout principal de la toiture.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

**Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions****Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

Le type de toiture est libre pour les annexes n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Les couvertures des volumes principaux des constructions comportant deux pans, hors annexes, seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination de services publics et d'intérêt collectif.

**Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres en limite séparative,
- 1,5 mètre sur rue.

**Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules****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.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

**Constructions à usage d'habitation :**

Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces et plus	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)

Pour les opérations de construction supérieures ou égales à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

#### Bureaux et services

par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
---	----------

#### Commerces

Nombre de place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

de 0 à 100 m <sup>2</sup>	2 places
de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	3 places
au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	5 places

#### Equipement d'enseignement

par nouvelle classe construite	1 place
--------------------------------	---------

#### Equipements exceptionnels

Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.

En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.

#### **Dispositions particulières**

Pour les constructions à destination d'habitation, de bureau, d'industrie ou de service public et d'intérêt collectif, engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

### **Article 13 - IAU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Au moins 50% de la surface du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

### **Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

### **Article 15 - IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article 16 - IAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions à destination d'habitation ou d'activité, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ac** : secteur d'implantation des activités agricoles. Il comprend un sous-secteur Acn correspondant aux zones agricoles constructibles situés dans un noyau central du SCoT ou dans l'AOC inconstructible du SCoT.
- **Aaoc** : secteur correspondant à l'aire AOC.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

---

## **Article 1 - Ac : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ac du présent règlement.

## **Article 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques

### **Dans le secteur Ac :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

### **Dans le sous-secteur Acn :**

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

## **Article 3 - Ac : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

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.

#### **Article 4 - Ac : desserte par les réseaux**

##### **Eau potable :**

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

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 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

##### **Eaux usées :**

###### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis..

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### **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.

##### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

#### **Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

##### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales. Hors agglomération, cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiés le long de toute limite séparative dans l'un des trois cas suivants :

- aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur maximale à l'égout de la toiture sur limite n'excède pas 2,50 mètres,
  2. et qu'aucune partie, exception faite de son mur pignon, ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de la toiture.
- adossé ou face à un mur aveugle d'un bâtiment existant sur limite séparative ou en léger recul de façade du fonds voisin, aux conditions cumulatives suivantes :
  1. que sa hauteur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin,
  2. que sa longueur sur limite ou en léger recul n'excède pas celle du bâtiment voisin.
- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

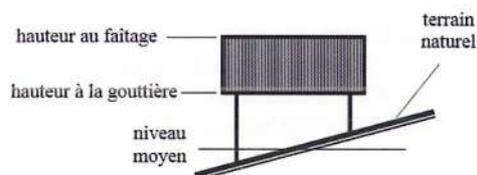
### **Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions**

**Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



### **Dispositions générales :**

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

La hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 6 mètres, et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres.

#### **Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :**

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale au sommet de l'acrotère ou à l'égout principal de la toiture est fixée à 8 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions**

### **Les toitures :**

#### Les toitures des constructions à usage d'habitation :

Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

Le type de toiture est libre pour les annexes n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Les couvertures des volumes principaux des constructions comportant deux pans, hors annexes, seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite.

#### Les toitures des constructions autres qu'à usage d'habitation :

Non réglementé.

### **Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

## **Article 12 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **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.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **Article 13 - Ac : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

**Article 15 - Ac : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - Ac : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aaoc

---

### **Article 1 - Aaoc : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aaoc du présent règlement.

### **Article 2 - Aaoc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques
- L'aménagement et l'extension des installations et bâtiments existants

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **Article 3 - Aaoc: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 4 - Aaoc: desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

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 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis..

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 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.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 5 - Aaoc: superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

**Article 6 - Aaoc: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

**Article 7 - Aaoc: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article 8 - Aaoc: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les extensions liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées en tout point à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.

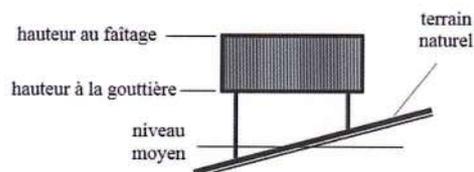
## **Article 9 - Aaoc: emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des extensions des bâtiments existants est fixée à 50 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

## **Article 10 - Aaoc: hauteur maximale des constructions**

Mode de calcul :

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



**Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **Article 11 - Aaoc: aspect extérieur des constructions**

**Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2 mètres en limite séparative,
- 1,5 mètre sur rue.

## **Article 12 - Aaoc : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 13 - Aaoc: espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 - Aaoc: coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

## **Article 15 - Aaoc: obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - Aaoc: obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Nn** : espaces naturels à préserver en raison de leur valeur environnementale, comprenant notamment les espaces classés en Natura 2000.
- **Nf** : secteur forestier de la colline du Dorenberg.
- **Nj** : secteur de jardins privatifs situés en arrière de parcelles. Ce secteur constitue un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.
- **Nch** : secteur destiné à accueillir des activités d'hôtellerie-restauration. Ce secteur constitue un STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn

---

## **Article 1 - Nn : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nn du présent règlement.

## **Article 2 - Nn: occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques

## **Article 3 - Nn: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

## **Article 4 - Nn: desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## **Article 5 - Nn: superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

## **Article 6 - Nn: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 7 - Nn: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**Article 8 - Nn: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

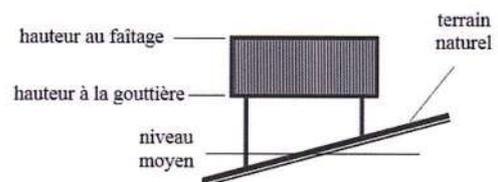
**Article 9 - Nn: emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article 10 - Nn: hauteur maximale des constructions**

**Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



**Dispositions générales :**

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres hors tout.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

**Article 11 - Nn: aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

**Article 12 - Nn: obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

**Article 13 - Nn: espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

**Article 14 - Nn: coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

**Article 15 - Nn: obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - Nn: obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre II - Règlement applicable au secteur Nf**

---

### **Article 1 - Nf : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nf du présent règlement.

### **Article 2 – Nf : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone Nf.

### **Article 3 – Nf : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 4 – Nf : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 – Nf : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

### **Article 6 – Nf : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 7 – Nf : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 8 – Nf : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

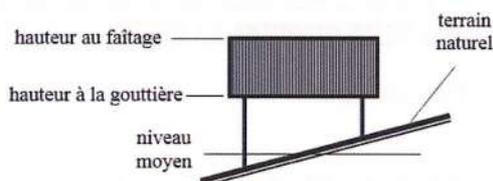
## **Article 9 – Nf : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière est fixée à 20m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone Nf.

## **Article 10 – Nf : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

## **Article 11 – Nf : aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

**Article 12 – Nf : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

**Article 13 – Nf : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

**Article 14 – Nf : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

**Article 15 – Nf : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 – Nf : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre III - Règlement applicable au secteur Nj

---

### **Article 1 - Nj : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nj du présent règlement.

### **Article 2 - Nj: occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.

Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article 3 - Nj: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 4 - Nj: desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif si celui-ci existe. En cas d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

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

En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 - Nj: superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

## **Article 6 - Nj: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 7 - Nj: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

Les constructions ou installations doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 8 - Nj: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

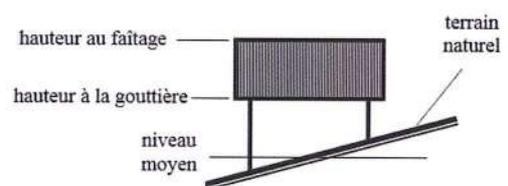
## **Article 9 - Nj: emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des abris de jardins est fixée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article 10 - Nj: hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 2,5 mètres et la hauteur maximale au faîtage est fixée à 5 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

**Article 11 - Nj: aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

**Article 12 - Nj: obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

**Article 13 - Nj: espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

**Article 14 - Nj: coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

**Article 15 - Nj: obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - Nj: obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Nch**

---

### **Article 1 - Nch : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nch du présent règlement.

### **Article 2 - Nch: occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination pour de l'hébergement hôtelier ou de la restauration, ainsi que les annexes et l'extension limitée des constructions existantes.

### **Article 3 - Nch: conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

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.

### **Article 4 - Nch: desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

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 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis..

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 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.

#### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur. En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 - Nch: superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par le loi ALUR.

### **Article 6 - Nch: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des chemins ruraux et des chemins d'exploitation existants, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 7 - Nch: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

Les constructions ou installations doivent être implantées soit sur limite soit en recul d'au moins 3 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau.

### **Article 8 - Nch: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

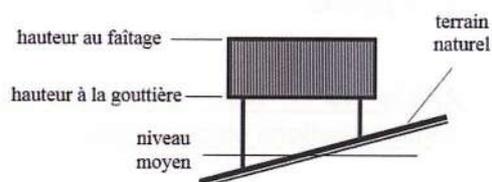
### **Article 9 - Nch: emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions et annexes ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup> supplémentaires sur l'ensemble du secteur Nch par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

### **Article 10 - Nch: hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

- La hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....



#### **Dispositions générales :**

- Pour les nouvelles constructions, la hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 6 mètres, et la hauteur maximale au faitage est fixée à 10 mètres.
- Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale à l'égout principal de la toiture est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale au faitage est fixée à 14 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions, 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 non conformité.
- aux ouvrages techniques de très faible emprise (cheminées, etc.) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur est non réglementée.

### **Article 11 - Nch: aspect extérieur des constructions**

#### **Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

## **Article 12 - Nch: obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **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.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

## **Article 13 - Nch: espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 - Nch: coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par le loi ALUR.

## **Article 15 - Nch: obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - Nch: obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



VB Process – société de la marque Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur est : **Thibaud DE BONN**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)

