

COMMUNE DE SCHWINDRATZHEIM

P.O.S.

APPROUVE

par délibération du C.M.
le 17 décembre 2001

REGLEMENT

Modification approuvée par délibération du C.M. le 5 Décembre 2011

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE	5
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	5
SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	9
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	10
SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	10
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	14
SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
CHAPITRE 1: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA 1	18
SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	23
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA	24
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	25
CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	26
SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	29
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	31

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

⇒ *les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :*

- R111-2: salubrité et sécurité publique
- R111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111-4: desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R111-14-2: respects des préoccupations d'environnement
- R111-15: respect de l'action d'aménagement du territoire
- R111-21: respect du patrimoine urbain

⇒ *les articles L111-9, L111-10, L123-5, L123-7, L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.*

⇒ *la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a conduit à créer un périmètre de secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques.*

⇒ *les servitudes d'utilité publique.*

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Article 3 : Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en 8 zones.
- La zone urbaine UA divisée en trois secteurs UAa, UAb et UAbi où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement.
- La zone urbaine UB où s'appliquent les dispositions du chapitre II titre II du règlement.
- La zone urbaine UX divisée en trois secteurs UXa, UXb et UXbi où s'appliquent les dispositions du chapitre 111 du titre II du règlement.
- La zone naturelle INAI divisée en 2 secteurs INA1a et INA1b où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement.
- La zone naturelle INA2 où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement. La zone naturelle IINA où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement.
- La zone naturelle NC divisée en 2 secteurs NCa et NCb, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement.
- La zone naturelle ND divisée en 5 secteurs NDa, NDb, Ndi, Ndil et NDie, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

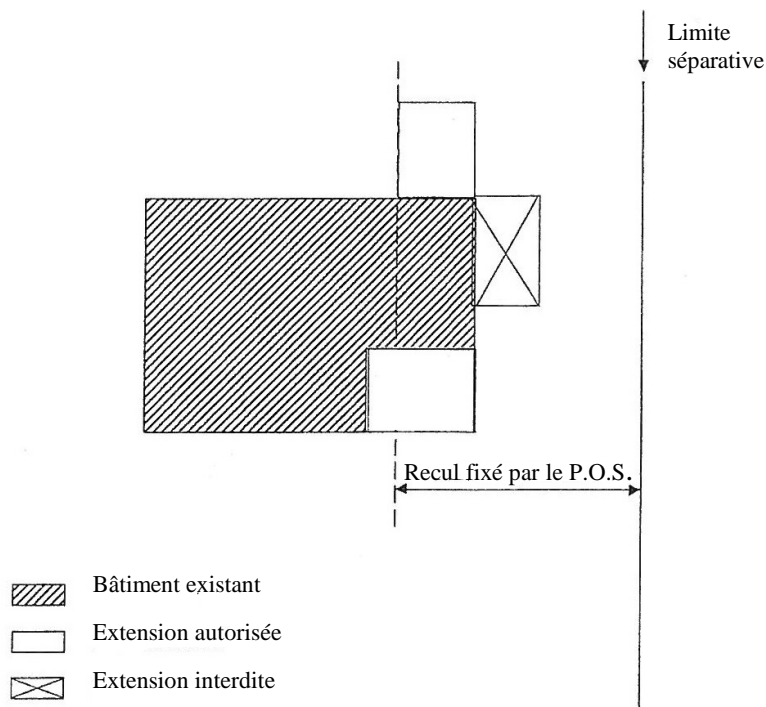
Les règles et servitudes définies par le présent P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Définition de certains termes ou expressions employés dans le présent règlement

Aggravation de la non conformité

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

- 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.



⇒ *par rapport à la hauteur (art. 10)*

- Toute surélévation du bâtiment existant par rapport à la hauteur du bâtiment

La surface hors oeuvre nette

La définition de la S.H.O.N. (surface hors œuvre nette) et du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est donnée respectivement par les articles R 112-2 et R 123-22 du Code de l'Urbanisme.

Logement de fonction

Est dénommé logement de fonction ou de gardiennage tout bâtiment situé sur le terrain d'implantation de l'entreprise ou de l'exploitation agricole et destiné à accueillir, soit le gardien, soit le chef d'entreprise ou d'exploitation, soit une personne employée par la dite entreprise ou exploitation et dont la présence sur le site est nécessaire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine divisée en trois secteurs :

- le secteur UAa qui correspond au centre ancien du village
- le secteur UAb qui correspond aux anciennes extensions notamment le long de la RD 421
- le secteur UAbi qui correspond aux extensions anciennes de l'habitat au sud de la voie ferrée, où les niveaux altimétriques des constructions sont réglementés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent d'admettre le développement d'une urbanisation destinée à accueillir de l'habitat, mais aussi des établissements et activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et de bureaux compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol admises

⇒ *Dans une profondeur de 30m à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain sont admis*

- les constructions à usage principal d'habitation et leurs dépendances,
- les équipements collectifs.

⇒ *Dans une profondeur de 30m à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain sont admis sous conditions :*

- les établissements et activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et de bureaux compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les bureaux, commerces et services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

⇒ *Au delà une profondeur de 30m à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain sont admis :*

- les équipements collectifs.
- l'aménagement, l'extension et la transformation de bâtiments existants

⇒ *Au delà une profondeur de 30m à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain sont admis sous conditions :*

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
- les nouvelles constructions, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, liées à des activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales existantes sur la parcelle
- les piscines

- les constructions annexes définies comme suit :
Un bâtiment annexe est une construction isolée ou accolée au bâtiment principal mais n'ayant pas d'accès direct avec celui-ci.
Un bâtiment est considéré comme une construction annexe à condition qu'il respecte les 3 conditions suivantes :
 - être non habitable
 - avoir une surface de 30 m² maximum
 - avoir une hauteur maximale de 5m au faîtage

⇒ *En secteur UAbi*
Les constructions devront être conformes à la réglementation du PPRI

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous secteurs

- ⇒ *sont interdits*
- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation des sols autorisée,
 - les dépôts de déchets,
 - les étangs, les carrières,
 - les habitations légères de loisirs, les terrains de camping, les terrains de caravanage, les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes.

En secteur UAbi

- ⇒ *sont interdits*
- les occupations du sol, l'aménagement les extensions et les changements de destination interdits par le PPRI

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

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

Article 4UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement⇒ *Eaux usées domestiques*

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer des eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau, s'il existe.

Electricité, téléphone, gaz et télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution ont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation est déterminée par rapport à l'alignement des voies publiques, ouvertes à la circulation automobiles, existantes, à modifier ou à créer.

Définition des bâtiments principaux : ils abritent la destination principale de la parcelle concernée (majoritairement, la maison d'habitation constitue le bâtiment principal d'une parcelle).

Par rapport aux voies routières⇒ *En secteur UAa*

Les façades des bâtiments principaux donnant sur voie, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

A condition de respecter l'unité urbaine, les décrochements sont exemptés des dispositions ci-dessus, s'ils ne représentent pas plus de 40% de la longueur de la façade des bâtiments principaux donnant sur la voie publique.

Cette règle s'applique également pour les bâtiments principaux implantés sur les parcelles situées à l'angle de deux rues. Cependant l'une des façades peut être implantée avec un recul maximum de 2 m de l'alignement

⇒ *En secteur UAb et UAbi*

Les façades des bâtiments principaux donnant sur les voies publiques existantes, à modifier ou à créer doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul maximum de 3 m de l'alignement.

A condition de respecter l'unité urbaine, les décrochements sont exemptés des dispositions ci-dessus, s'ils ne représentent pas plus de 50% de la longueur de la façade des bâtiments principaux donnant sur la voie publique.

⇒ *Tout secteur*

Dans le cas de bâtiment existant ne respectant pas les dispositions ci-dessus, toute extension de ce bâtiment est autorisée en retrait de l'alignement.

Tous autres bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit au delà de 5 m.

Toutes les autres constructions et installations doivent s'implanter soit à l'alignement soit à au moins 0,50m.

Par rapport aux voies d'eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à plus de dix mètres des berges d'un cours d'eau ou d'un fossé pluvial.

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

Constructions situées sur une profondeur maximum de 30 mètres à partir de la voie publique

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre soit en s'implantant franchement sur limite séparative ou en léger recul (selon la tradition locale : schlupf) compris entre 0 et 0,50 mètre sur une ou deux limites.

Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration des parcelles (largeur trop importante notamment), au caractère des constructions avoisinantes ou à l'existence de servitudes, cette règle n'est obligatoire que pour l'une des deux limites latérales. Dans ce cas par rapport à l'autre limite séparative latérale, la construction devra être implantée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Constructions situées au-delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer,
- aux piscines
- à l'aménagement, l'extension et la transformation de bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation,
- aux annexes ou dépendances d'une surface inférieure à 30 m² et toutes les autres constructions et installations, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à au moins 0,50m des limites.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9UA : Emprise au sol

En secteur UAa

Non réglementé.

En secteur UAb

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments mesurée du niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 11 m au faîtage de la toiture.

Le niveau de l'entrée principale de la construction ne devra pas dépasser 0,60 m par rapport au niveau de la voie.

Article 11UA : Aspect extérieur

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
 Les installations d'énergie renouvelable sont autorisées.
 Les panneaux solaires posés sur la toiture doivent respecter la pente de celle-ci sans être décollés.

Article 12UA : Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés minimum hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être facilement accessible et libre de tout obstacle.

Un local pour véhicules deux roues, les landaus et les poussettes d'enfants d'une surface minimum de 3% de la SHON créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200m² de SHON.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Logement :</u> - Jusqu'à 150 m ² SHON - au delà de 150 m ² SHON par tranche entamée de 50 m ² SHON Dans le calcul de la SHON, sont exclues les surfaces des annexes et des extensions de moins de 20 m ² limitées à une tous les 10 ans	2 1 supplémentaire
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> • Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> • Par tranche entamée de 40 m ² de SHON • Au-delà de 800 m ² SHON, et par tranche entamée de 80 m ² SHON	1 1

Article 13UA : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sois (C.O.S.)

En secteur UAa,

Le C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est fixé à 1,5

En secteur UAb et UAbi

Le C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est fixé à 1

Article 15UA :Dépassement du C.O.S.

Non autorisé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions du centre ancien du village, secteur de maisons individuelles réalisées principalement dans le cadre d'opérations de lotissements. Ce secteur peut également accueillir des services publics, des activités artisanales, industrielles commerciales, de services et bureaux.

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

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis

- les constructions à usage principal d'habitation et leurs dépendances,
- les équipements collectifs.

Sont admis sous conditions

- les établissements et activités artisanales, industrielles, commerces, commerciales, de services et bureaux compatibles avec le milieu environnant,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
- les constructions annexes définies comme suit :
Un bâtiment annexe est une construction isolée ou accolée au bâtiment principal mais n'ayant pas d'accès direct avec celui-ci.
Un bâtiment est considéré comme une construction annexe à condition qu'il respecte les 3 conditions suivantes :
 - être non habitable
 - avoir une surface maximale de 30 m²
 - avoir une hauteur maximale de 5 m

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir,
- les établissements et activités industrielles,
- les établissements et activités artisanales, industrielles, commerces, services et bureaux non intégrés dans le volume de l'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation des sols autorisée
- les dépôts de déchets,
- les étangs, les carrières
- les habitations légères de loisirs, les terrains de camping, les terrains de caravanage, les garages collectifs de caravanes, le stationnement des caravanes.
Cette interdiction ne s'applique pas au garage et au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans les bâtiments ou remises.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

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.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas dépasser 30 m.

Les voies nouvelles privées doivent avoir une largeur minimum de 4 (quatre) mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 (six) mètres.

Article 4UB : Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau, s'il existe.

Electricité, téléphone, gaz et télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

L'implantation est déterminée par rapport à l'alignement des voies publiques, ouvertes à la circulation automobiles, existantes, à modifier ou à créer.

Définition des bâtiments principaux : ils abritent la destination principale de la parcelle concernée (majoritairement, la maison d'habitation constitue le bâtiment principal d'une parcelle).

30% de la longueur de la façade des constructions ou installations nouvelles implantées en bordure des voies publiques doit être implanté à une distance maximum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'aménagement et l'extension avec un recul différent sont autorisés dans le cas de bâtiments ou installations existants.

Cette règle s'applique également pour les deux façades des bâtiments principaux implantés sur les parcelles situées à l'angle de deux rues.

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter soit :

- franchement sur limite séparative,
- en respectant une distance par rapport à la limite séparative comprise entre 0 et 0,50 mètre
- en respectant une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur la limite ou les limites séparatives ou avec un recul maximum de 0.50m à condition que :

- leur hauteur sur limite ne dépasse pas 3,50 m
- leurs longueurs cumulées, mesurées sur une seule limite séparative n'excèdent pas 10 mètres.
- leurs longueurs cumulées mesurées sur l'ensemble des limites séparatives n'excèdent pas 20 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9UB : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain

Article 10UB : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments mesurée du niveau moyen du terrain naturel de la construction ne doit pas excéder 6,50 m à l'égout de toiture et 11 m au faîtage de la toiture.

Le niveau de l'entrée principale de la construction ne devra pas dépasser 0,60 m par rapport au niveau de la voie.

Article 11 UB : Aspect extérieur

⇒ Dispositions générales

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

⇒ Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit d'un mur bahut dont la hauteur moyenne n'excèdera pas 0,50 m par rapport au niveau moyen de l'axe de la voie au droit de la parcelle, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical en bois ou métal de style simple.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,50 m mesuré par rapport au niveau moyen de l'axe de la voie au droit de la parcelle et pourra éventuellement être doublée d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

⇒ Energie renouvelable

Les installations d'énergie renouvelable sont autorisées.

Les panneaux solaires posés sur la toiture doivent respecter la pente de celle-ci sans être décollés

Article 12UB Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés minimum hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être facilement accessible et libre de tout obstacle.

Un local pour véhicules deux roues, les landaus et les poussettes d'enfants d'une surface minimum de 3% de la SHON créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200m² de SHON.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
<u>Logement :</u> - Jusqu'à 150 m ² SHON - au delà de 150 m ² SHON par tranche entamée de 50 m ² SHON Dans le calcul de la SHON, sont exclues les surfaces des annexes et des extensions de moins de 20 m ² limitées à une tous les 10 ans	2 1 supplémentaire
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> • Par tranche entamée de 40 m ² de SHON	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> • Par tranche entamée de 40 m ² de SHON • Au-delà de 800 m ² SHON, et par tranche entamée de 80 m ² SHON	1 1

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à 0,6.

Article 15UB : Dépassement du C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine à dominante d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

- le secteur UXa secteur situé au niveau de l'échangeur autoroutier correspondant aux constructions et installations liées à l'autoroute
- le secteur UXb secteur à dominante artisanale et commerciale
- le secteur UXbi de même définition que le secteur UXb, où les niveaux altimétriques des constructions sont réglementés eu égard au risque d'inondation.

La zone UX est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation à dominante d'activités et de commerces et services ainsi que les logements liés à l'activité..

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol admises

En secteur UXa

⇒ Sont admis :

- les constructions et installations liées à l'autoroute,
- les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les équipements et installations linéaires souterrains, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les réseaux nécessaires aux implantations autorisées.

En secteur UXb

⇒ Sont admis sous conditions

- les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau et de services, d'entrepôt et de commerce compatibles avec la proximité de la zone d'habitation,
- les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer.

En secteur UXba

⇒ Sont admis sous conditions

- les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau et de services, d'entrepôt et de commerce compatibles avec la proximité de la zone d'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique des bâtiments existants ou autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol interdites**En secteur UXa**

⇒ *Sont interdits*

- toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1UX ci-dessus.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

En secteur UXb

⇒ *Sont interdits*

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

En secteur UXba

⇒ *Sont interdits*

- les constructions à usage d'habitation pour éviter toutes nuisances de la future déviation qui sera réalisée lors de la suppression du passage à niveau de la voie ferrée.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3UX : Accès et voirie****Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

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

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

Article 4UX : Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable**

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

Assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

⇒ Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau, s'il existe.

Électricité, téléphone, gaz et télédistribution

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5UX: Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En secteur UXa

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions ou installations avec un recul différent est autorisée dans les cas de bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.

En secteur UXb et UXbi

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance maximum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions ou installations avec un recul différent est autorisée dans les cas des constructions ou installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer et d'alimentation en énergie électrique ainsi qu'aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer et d'alimentation en énergie électrique qui pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9UX: Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Article 10UX: Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments mesurée du niveau moyen du terrain naturel ne doit pas excéder 11 m au faîtage de la toiture.

Article 11 UX : Aspect extérieur

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

Les installations d'énergie renouvelable sont autorisées.
Les panneaux solaires posés sur la toiture doivent respecter la pente de celle-ci sans être décollés

Article 12UX: Stationnement

Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés minimum hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être facilement accessible et libre de tout obstacle.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
Pour toute SHON crée <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de SHON 	1

Article 13UX Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

Article 15UX: Dépassement du C.O.S.

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA 1

La zone INA1 est la zone d'extension de l'urbanisation de la commune à dominante d'habitat et incluant, les établissements et activités artisanales, industrielles, commerces, commerciales, de services et bureaux compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle est divisée en plusieurs secteurs:

- le secteur INA1a qui couvre les zones d'extension future de la commune
- le secteur INA1b qui couvre des petites extensions en continuité de la zone UB à réaliser d'un seul tenant.
- le secteur INA1c qui couvre la zone d'extension future à l'Est de la commune

La zone INA1 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation. Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec l'aménagement cohérent de la zone. Elle est destinée à l'urbanisation basée principalement sur l'habitat, tout en pouvant accueillir des services publics, des activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et bureaux.

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

Article INA 1 : Occupations et utilisations admises

En secteur INA1a

⇒ *Sont admis*

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation isolées existantes
- les bâtiments publics ou communaux ne compromettant pas l'aménagement cohérent de la zone.

⇒ *Sont admis sous conditions énumérées au paragraphe A ci dessous*

- toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 21NAI ci-après
- les établissements et activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et bureaux intégrés dans le volume de l'habitation, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- les constructions annexes définies comme suit :
Un bâtiment annexe est une construction isolée ou accolée au bâtiment principal mais n'ayant pas d'accès direct avec celui-ci.
Un bâtiment est considéré comme une construction annexe à condition qu'il respecte les 3 conditions suivantes :
 - être non habitable
 - avoir une surface maximale de 30 m²
 - avoir une hauteur maximale de 5 m

A. Conditions de l'aménagement

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU), sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit porter sur une superficie minimum de 1 hectare.
- L'opération pourra porter sur une superficie inférieure si elle couvre l'ensemble de la zone ou achève l'urbanisation d'une zone.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un développement et un aménagement cohérent de la zone.

En secteur INA1b

⇒ *Sont admis sous conditions énumérées au paragraphe B ci dessous*

- toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 INA1 ci-après :
- les établissements et activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et de bureaux, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

B. Conditions de l'aménagement

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU), sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit couvrir l'ensemble de la zone.
- La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un développement et un aménagement cohérent de la zone.

En secteur INA1c

⇒ *Sont admis*

- les bâtiments publics ne compromettant pas l'aménagement cohérent de la zone.

⇒ *Sont admis sous conditions énumérées au paragraphe C ci dessous*

- toutes les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone tel qu'il est défini ci-dessus, sous réserve des interdictions formulées à l'article 2 1NA1 ci-après
- les établissements et activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et de bureaux, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

C. Conditions de l'aménagement

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU), sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit porter sur une superficie minimum de 1 hectare.
- L'opération pourra porter sur une superficie inférieure si elle couvre l'ensemble de la zone ou achève l'urbanisation d'une zone.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération ne doit pas compromettre un développement et un aménagement cohérent de la zone.
- Le principe d'organisation indiqué au dossier « entrée de ville » (L111-1-4)
 - la voie d'accès à la zone INA1c devra être raccordée au giratoire de la R.D.421
 - le long de la R.D. 421 une bande de terrain de 50m de profondeur sera réservée pour l'implantation exclusive des activités artisanales et industrielles, des commerces, des services et des bureaux
 - les constructions implantées sur cette bande de terrain auront un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise de la R.D.
 - les parcelles situées en bordure de la R.D. ne pourront pas être desservies par un accès direct depuis celle-ci.
 - à l'ouest de la voie d'accès une bande de 5m de large en bordure de la R.D. sera réservée pour l'aménagement d'une piste cyclable bi directionnelle.
 - les parcelles agricoles situées à l'Est de la zone INA1c seront desservies par une voie contournant la bande de terrain réservée aux activités.
 - des arbres tiges seront plantés en alignement de part et d'autre de la voie d'accès et en bordure de la R.D., à l'Est du giratoire à une distance de 3m de l'emprise de la RD et à l'ouest à une distance de 7m de la RD , au delà de la piste cyclable.

Dans toute la zone :

- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Article 2 INA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping, les terrains de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Cette interdiction ne s'applique pas au garage et au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans les bâtiments ou remises.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 3 INA 1 : Accès et voirie****Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité (visibilité notamment), de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des zones d'extension urbaine devra se faire par un carrefour unique depuis la voirie départementale, l'accès direct des riverains étant interdit.

Voirie

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération.

Dans le cadre de réalisation par tranches, les amorces de voiries en attente ne sont pas considérées comme des voies en impasse.

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres

Article 4 INA 1 : Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable**

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

Assainissement

⇒ *Eaux usées*

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement,

Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public.

⇒ *Eaux pluviales*

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement,

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Électricité, Téléphone, Gaz et Télédistribution

Les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution ainsi que les branchements privés doivent être enterrés.

Article 5 INA 1 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 INA1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est déterminée par rapport à l'alignement des voies publiques, ouvertes à la circulation automobiles, existantes, à modifier ou à créer.

Définition des bâtiments principaux : ils abritent la destination principale de la parcelle concernée (majoritairement, la maison d'habitation constitue le bâtiment principal d'une parcelle).

30% de la longueur de la façade des constructions ou installations nouvelles implantées en bordure des voies publiques doit être implanté à une distance maximum de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle s'applique également pour les deux façades des bâtiments principaux implantés sur les parcelles situées à l'angle de deux rues.

Pour les parcelles ayant moins de 5m de façade sur rue, 30% de la longueur de la façade des constructions ou installations nouvelles doit être implanté à une distance maximum de 10 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformateurs électriques qui pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50m et ce dans la mesure où ils ne contrarient pas l'organisation générale de la zone.

Dans la zone INA1c, les constructions en bordure de la R.D.421 doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise de la voie.

Article 7 INA1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations doivent s'implanter soit :

- franchement sur limite séparative,
- en respectant une distance par rapport à la limite séparative comprise entre 0 et 0,50 mètre; cette distance est portée à 1,50m pour les transformateurs électriques dans la mesure où ils ne contrarient pas l'aménagement général de la zone,
- en respectant une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur la limite ou les limites séparatives ou avec un recul maximum de 0.50m à condition que leur hauteur sur limite ne dépasse pas 3,50 et que leurs longueurs cumulées, mesurées sur une seule limite séparative n'excèdent pas 10 mètres.

Article 8 INA1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 INA1 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 INA1 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments mesurée du niveau moyen du terrain naturel de la construction ne doit pas excéder 6,50 m à l'égout de la toiture et 11 mètres au faîtage de la toiture.

En cas de toiture terrasse, la hauteur ne devra pas excéder 7.50 m mesuré à l'acrotère.

Le niveau de l'entrée principale de la construction ne devra pas dépasser 0,60 m par rapport au niveau de la voie au droit de l'entrée.

Constructions situées dans la bande de 50 mètres en bordure de la R.D.

La hauteur des bâtiments mesurée du niveau moyen du terrain naturel de la construction ne doit pas excéder 9 m à l'égout de la toiture et 15 mètres au faîtage de la toiture.

En cas de toiture terrasse ou à faible pente (inférieur ou égale à 5%), la hauteur ne devra pas excéder 10m mesuré à l'acrotère.

Article 11 INA 1 : Aspect extérieur

⇒ Dispositions générales

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

A moins qu'il ne s'agisse d'une toiture terrasse, les toitures auront une pente supérieure à 20°, l'aspect et la couleur des matériaux de couverture rappelleront ceux de la tuile traditionnelle en terre cuite naturelle.

Les installations d'énergie renouvelable sont autorisées.

Les panneaux solaires posés sur la toiture doivent respecter la pente de celle-ci sans être décollés

⇒ Clôtures

Les clôtures sur rue de 1,50 m de hauteur maximum seront constituées soit

- d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit d'un mur bahut dont la hauteur moyenne n'excèdera pas 0,50 m par rapport au niveau moyen de l'axe de la voie au droit de la parcelle, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical en bois ou métal de style simple.

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,50 m mesuré par rapport au niveau moyen de l'axe de la voie au droit de la parcelle et pourra éventuellement être doublée d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximum de 1,50 m.

Dans la bande de 50 mètres en bordure de la R.D.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative auront une hauteur maximale de 2.00m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage, soit d'un mur bahut dont la hauteur moyenne n'excèdera pas 0,50 m par rapport au niveau moyen de la parcelle, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical en bois ou métal de style simple.

Si la hauteur des clôtures est supérieure à 1.50m, le grillage ou le barreaudage devront être doublés d'une haie vive.

Article 12 INA 1 : Stationnement

⇒ Dispositions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2.50m x 5 m hors surfaces de circulation. La desserte de chaque emplacement devra être facilement accessible et libre de tout obstacle.

Un local pour les véhicules deux roues, les landaus et les poussettes d'enfants d'une surface minimum de 3% de la SHON créée sera exigé pour toute autorisation d'urbanisme portant sur la création de plus de 200m² de SHON.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nbre de places
Logement :	
- Jusqu'à 150 m ² SHON	2
- au delà de 150 m ² SHON par tranche entamée de 50 m ² SHON	1 supplémentaire

Dans le calcul de la SHON, sont exclues les surfaces des annexes et des extensions de moins de 20 m ² limitées à une tous les 10 ans	
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de SHON • 	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de SHON • Au-delà de 800 m² SHON, et par tranche entamée de 80 m² SHON • 	1 1

Article 13 INA1 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 INA1 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à 0,6.

Article 15 INA 1 : Dépassement du C.O.S.

Non autorisé.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IINA

La zone IINA est la zone naturelle constituée de terrains non équipés, destinée à l'urbanisation organisée à moyen et long terme, sous forme de constructions à usage principal d'habitation.

Elle pourra être urbanisée à l'occasion:

- soit d'une modification ou d'une révision du POS
- soit de la création d'une ZAC

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

Article 1 IINA : Occupations et utilisations admises

⇒ Sont admis

- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux destinés à être conservés dans le cadre de l'aménagement futur de la zone,
- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.O.S.,
- l'aménagement et l'extension de l'existant sans changement de destination.

Article 2 IINA : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article 1 IINA,

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

Article 3 IINA : Accès et voirie

Sans objet

Article 4 IINA : Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 IINA : Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

Article 9 IINA : Emprise au sol

Sans objet

Article 10 IINA : Hauteur des constructions

Sans objet

Article 11 IINA : Aspect extérieur

Sans objet

Article 12 IINA : Stationnement

Sans objet

Article 13 IINA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

Article 15 IINA : Dépassement du C. O.S.

Sans objet

CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC regroupe tous les espaces naturels à fort caractère agricole et non destinés à une urbanisation de type urbain

La zone NC est une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse du site et des paysages et de la valeur économique des forêts.

La zone NC est donc divisée en 2 secteurs :

- le secteur NCa : secteur agricole constructible uniquement pour les besoins de l'activité agricole où sont notamment autorisés les bâtiments agricoles et les logements de fonction des exploitants
- le secteur NCb secteur agricole préservé inconstructible pour des raisons de protection de la qualité du site et du paysage

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

Article 1 NC: Occupations et utilisations du sol admises

En secteur NCa

⇒ Sont admises sous conditions

- les constructions et installations directement liées à l'activité des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'activité de l'exploitation. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants.
- les gîtes ruraux et camping à la ferme directement liés à l'activité d'une exploitation agricole. De telles constructions ou activités ne pourront être autorisés que sur le site d'une exploitation complète (bâtiments agricoles et habitation de l'exploitant),
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,

En secteur NCb

⇒ Sont admises sous conditions

- l'aménagement et la transformation et l'extension de 30% de la SHOB des bâtiments existants, à condition que la destination originelle ne soit pas modifiée, à la date d'approbation du Plan d'Occupation des Sols,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- la réalisation des opérations inscrites en emplacement réservé.

Dans toute la zone

- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que des ouvrages techniques liés à ces réseaux.

Article 2 NC : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

- toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas admises par l'article 1 NC.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 NC : Accès et voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité (visibilité des débouchés notamment) de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et de répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 NC: Desserte par les réseaux**Alimentation en eau**

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'assainissement individuel est autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci. Néanmoins, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Article 5 NC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 NC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Par rapport aux voies routières**

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan, tout point d'un bâtiment donnant sur une voie publique doit être situé à plus de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer qui pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer qui pourront être implantées soit en limite, soit en retrait.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des questions de sécurité.

Article 9 NC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 NC : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée du terrain naturel moyen au droit de la construction, au faîtage de la toiture,

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 (douze) mètres.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, aux installations à caractère technique nécessaires à l'activité agricole (silos, digesteurs, etc.).

Article 11NC : Aspect extérieur

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

urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes doivent respecter le cadre naturel de l'environnement Les couleurs trop vives ou trop claires sont à éviter.

La teinte du matériau de couverture devra rappeler la tuile en terre cuite.

Les installations d'énergie renouvelable sont autorisées.

Les panneaux solaires posés sur la toiture doivent respecter la pente de celle-ci sans être décollés.

Article 12 NC : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 NC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les abords des bâtiments agricoles devront être plantés d'arbres à haute tige afin de faciliter leur intégration dans le site.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article 15 NC : Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle à protéger car elle correspond soit à des espaces présentant un intérêt écologique ou paysager, soit à des espaces exposés à des risques ou des nuisances. De fait, les occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs de zone sont très limitées.

La zone ND est donc divisée en 5 secteurs :

- le secteur NDa secteurs occupés par des vergers, vignes, taillis et boisements
- le secteur NDb secteur occupé par le cimetière et ses abords
- le secteur NDi secteur inondable
- le secteur NDei : secteur inondable inconstructible correspondant au périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable
- le secteur NDil : secteur inondable réservée à des équipements de loisirs

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

Article 1ND : Occupations et utilisations du sol admises

En secteur NDa

- la reconstruction dans un délai de cinq ans après sinistre d'un bâtiment à usage principal d'habitation,
- l'aménagement et la transformation et l'extension dans la limite de 20% de la SHON des bâtiments existants à condition que la destination originelle ne soit pas modifiée,
- les occupations et utilisations du sol liées à l'aménagement, à l'entretien et à la restauration du canal,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation du sol autorisée, notamment l'aménagement touristique des abords du canal,
- les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

En secteur NDb

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'existence du cimetière,
- les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien, la réfection du mur d'enceinte ou du cimetière proprement dit,
- les réseaux nécessaires aux implantations autorisées.

En secteur NDi

- les occupations et utilisations du sol, les travaux et les aménagements seront conformes à la réglementation du PPRI.

En secteur NDei

- les occupations et utilisations du sol, les travaux et les aménagements seront conformes à la réglementation du PPRI.

En secteur NDil

- les occupations et utilisations du sol, les travaux et les aménagements seront conformes à la réglementation du PPRI.

Article 2 ND : Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes les occupations et utilisations du sol que ne sont pas admises par l'article 1 ND.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 ND : Accès et voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité (visibilité au débouché notamment) de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et de répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 ND : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation qui le requiert doit être alimenté en eau potable

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'assainissement individuel est autorisé en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau ou en l'absence de celui-ci. Néanmoins, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès que celui-ci sera réalisé.

Article 5 ND : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies routières

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan, les constructions devront être édifiées à une distance de 6 mètres minimum des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci ainsi qu'aux postes de transformations électriques et aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer qui pourront être implantés soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

Par rapport aux voies d'eau et fossés pluviaux

Toute construction ou installation doit être édifiée à plus de cinq mètres minimum des berges d'un cours d'eau ou d'un fossé pluvial.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci ainsi qu'aux postes de transformations électriques et aux constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement, au développement ou à l'activité du chemin de fer qui pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des questions de sécurité.

Article 9 ND : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 ND : Hauteur des constructions

En secteur NDa,

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8(huit) mètres

En secteur NDj

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder la hauteur de bâtiments existants.

Article 11 ND : Aspect extérieur

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

Article 12 ND : Stationnement

Non réglementé

Article 13 ND : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

Article 15 ND : Dépassement du C.O.S.

Sans objet