

Plan Local d'Urbanisme De HOHF Frankenheim



Règlement

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal le :

Le Maire :

4, rue des Artisans
Z.A. du Stad e
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com



Papier recyclé

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE..... | 3 |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE | 6 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 7 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 9 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 16 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 17 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 18 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 19 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 24 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A | 28 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 29 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 31 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 35 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 36 |
| SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 37 |
| SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 39 |
| SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 42 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

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

Article 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.

Article 3 : Champ d'application des articles 1 à 14 du titre II

Les articles 1 à 14 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.

Rappels :

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble des zones U et AU, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

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

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : il s'agit du centre ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite, et à l'alignement par rapport aux voies.

Ub : le secteur Ub correspond aux extensions urbaines. Il comprend notamment des constructions le long de la rue des Tilleuls, ainsi qu'à l'entrée Sud du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

UI : le secteur UI correspond au secteur accueillant les équipements publics de loisirs de la commune.

Ux : le secteur Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Disposition générale :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, à l'exception du secteur UX.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et 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.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dispositions particulières au secteur UI :

- Les constructions à usage d'habitation, d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Dispositions particulières au secteur Ux :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiqués en art.2 – Ux, d'exploitation agricole et forestière.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Dispositions particulières au secteur Ux

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 150m² de SHON par entreprise et à condition que l'emprise au sol du logement n'excède pas celle des bâtiments d'activité et soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité ou de nuisances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

Article 4 – U : 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 règlement 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser et doivent se conformer avec la réglementation fixée par le gestionnaire des réseaux.

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 – U : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, la construction doit être implantée au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- en cas de rénovation, de reconstruction après sinistre ou de transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension d'une construction ou installation existante. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la règle en vigueur.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.
- aux ouvrages à caractère technique. Dans ce cas, tous les points des volumes principaux de la construction doivent être implantés au-delà de 0,50 mètre des voies et emprises publiques.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur Ua et Ub :

Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres de la limite d'emprise publique.

En zone UA et UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières aux secteurs Ux :

Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières aux secteurs UI :

Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport au point de la construction le plus proche de la limite séparative.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'extension d'une construction ou installation existante. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la règle en vigueur.
- aux ouvrages à caractère technique. Dans ce cas, tous les points des volumes principaux de la construction doivent être implantés au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur Ua

Toute façade de la construction donnant sur une limite séparative doit être implantée sur limite ou au-delà de 0,8 mètre de la limite séparative.

Dispositions particulières au secteur Ub

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 mètres.

En zone UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout. Dans ce cas l'implantation des constructions doit se faire soit sur limite soit au-delà de 1 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs UI

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé soit sur la limite, soit au-delà de 0,5 mètre de la limite séparative.

Dispositions particulières aux secteurs Ux

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé au-delà de 0,5 mètres de la limite séparative.

Article 8 – U : implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

En cas d'extension, de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur Ua

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières au secteur Ub

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Dispositions particulières au secteur Ux et UI

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

La hauteur maximale des logements de fonction de gardiennage ou de service, non attenants au bâtiment d'activité, est limitée à 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Article 11 – U : 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètre.

En limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de clôtures ou de porches existants dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à leur hauteur d'origine.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes avec des tuiles rappelant la couleur de la terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Les toitures des constructions devront avoir 2 pans et une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

Les croupes et demi croupes sont autorisées.

Les toitures terrasses, monopans, multipans et pyramidales (sans faitage) sont interdites.

La pente de toiture et le nombre de pans est libre pour les constructions de moins de 30 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres de hauteur.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives, les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale des colombages, de la brique, de la pierre ou des enduits ne sont pas autorisés.

Dispositions particulières au secteur Ub :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Toitures :
Non règlementé.

Façades :
Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisés.

Article 12 – U : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé au minimum la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, hors accès.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 30m² de SHON créée.

- 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m² de SHON entamée au-delà de 30m² de SHON.

Dispositions particulières aux secteurs Ub :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 3 places par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 30m² de SHON créée.

- 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m² de SHON entamée au-delà de 30m² de SHON.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Disposition particulière au secteur Ua :

- 50% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Disposition particulière au secteur Ub :

- 75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Disposition générale :

Il n'est pas fixé de COS à l'exception des secteurs ci-dessous :

Dispositions particulières aux secteurs Ub

Le COS est fixé à 0,7.

Le COS n'est pas règlementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. La zone AU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

Cette zone naturelle est destinée au développement futur de l'habitat.

IIAU : Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle présente également des risques en matière de coulée de boue, qui nécessite donc la réalisation d'aménagements.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAU : occupations et utilisations du sol interdites

Les règles citées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Sont interdites :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
 - o Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et de caravanages.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'entrepôts, d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Sont admises sous condition :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : accès et voiries

Accès et voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

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 règlement 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser et doivent se conformer avec la réglementation fixée par le gestionnaire des réseaux.

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 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le point de la construction le plus proche de la limite d'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres de la limite d'emprise publique.

En zone IAU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Tous les points d'une construction doivent respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Article 7 – IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport au point de la construction le plus proche de la limite séparative.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout. Dans ce cas l'implantation des constructions doit se faire soit sur limite soit au-delà de 1 mètre.
- aux ouvrages à caractère technique. Dans ce cas, tous les points des volumes principaux de la construction doivent être implantés au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Tous les points des volumes principaux de toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – IAU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Les infrastructures et équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas concernés par le présent article.

La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Article 11 – IAU : 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.

Clôtures :

En limite d'emprise publique, leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre.

En limite séparative, leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Toitures :

Non règlementé.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisés.

Article 12 – IAU : stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public selon les normes minimales définies ci-après.

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 3 places par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 30m² de SHON créée.
- 2 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m² de SHON entamée au-delà de 30m² de SHON.

Article 13 – IAU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

75% de la surface non affectée, aux constructions, aux accès et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est fixé à 0,7.

Le COS n'est pas règlementé pour les constructions à destination de service public et d'intérêt général.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 – IIAU sont interdites.

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

Sont admises :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé au plan de zonage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IIAU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction devra s'implanter au-delà de 0,5 mètre par rapport aux limites d'emprise publique.

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

Toute construction devra s'implanter au-delà de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – IIAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IIAU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Aa : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations.
- Ab : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Sont interdites, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Dispositions particulières au secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité d'une exploitation agricole, ainsi qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, destinée 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- 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 occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

Disposition particulière au secteur Ab :

- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone,
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- 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 occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - o la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones,
 - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

La desserte sera réalisée à partir d'un accès unique sur la voirie départementale.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

En cas de réseau public de distribution existant à proximité, les constructions pourront se raccorder à ce réseau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En cas d'absence de réseau, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain du constructeur sera à sa charge et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, chemins, cours d'eau et fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
- Par rapport aux routes départementales, l'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 20 m par rapport aux limites d'emprise des routes départementales existantes, à créer ou à modifier, à l'exception des ouvrages à caractère technique dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 6 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementée.

Article 10 – A : hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction.

Dispositions particulières au secteur Aa :

Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ab :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres hors tout.

Article 11 – A : 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.

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel, par l'utilisation de couleurs sombres.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Dispositions particulières au secteur Aa :

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiment d'habitation :

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1,5m de hauteur.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m de hauteur.

Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public ou des chemins de desserte de la parcelle.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs :

- Nf : secteur naturel et paysager permettant une occupation du sol mesurée,
- Nh : zone naturelle correspondant au cours d'eau du Rohrbach et ses environs.
- Nv : zone naturelle correspondant aux arrières de parcelles à vocation de jardins ou aux espaces de vergers en périphérie du village.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Dispositions particulières au secteur Nf

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des ressources forestières et compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout et dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - o la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones,
 - o les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les ruchers, dans la limite de 10m² d'emprise au sol.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées, existantes à la date d'approbation du PLU, sans augmentation d'emprise et dans le respect du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières au secteur Nv :

- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres hors tout et dans la limite de 20 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du PLU, à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de la limite d'une zone U ou AU.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées, existantes à la date d'approbation du PLU, sans augmentation d'emprise, dans le respect du site et sans changement de destination.
- L'extension des bâtiments agricoles, dans la limite de leur hauteur existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être réalisée dans le cadre d'une mise aux normes.
- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - o les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,

- la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones,
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les ruchers, dans la limite de 10m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières au secteur Nh :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - la modification, création, des lignes électriques aériennes existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones,
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- La reconstruction des constructions et installations sinistrées, existantes à la date d'approbation du PLU, sans augmentation d'emprise, dans le respect du site et sans changement de destination.
- Les aménagements nécessaires à la protection ou la valorisation environnementale du cours d'eau du Rohrbach.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions devra être mise en place dans le respect des réglementations en vigueur et des préconisations de l'Agence Régionale de Santé.

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En cas d'absence de réseau, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain du constructeur sera à sa charge et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

Ils peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies, cours d'eau et fossés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.
- Par rapport aux routes départementales, l'ensemble des constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprise des routes départementales existantes, à créer ou à modifier, à l'exception des ouvrages à caractère technique dont le recul est réduit à 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point d'une construction et d'une installation le plus proche de la limite séparative doit être situé sur au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

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

Non règlementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non règlementé.

Dispositions particulières au secteur Nv et Nf :

L'emprise au sol maximale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU est fixée à 20m² par unité foncière pour les constructions annexes.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres. Pour les miradors cette hauteur est limitée à 6 mètres.

En cas de rénovation, réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux, ou d'extension des constructions ou installations, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 – N : 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les couleurs saturées ou trop vives ne sont pas autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.