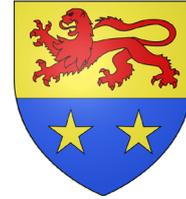


R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B O O F Z H E I M



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU P.L.U.

3. Règlement écrit

- DOSSIER DE MISE À DISPOSITION -

**Modification Simplifiée
n°2
Approuvée**

Dossier vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
municipal en date du
xx | xx | 2025

à Boofzheim
Le Maire, Eric KLETHI

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B O O F Z H E I M



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

**DOCUMENT PROVISOIRE SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS
DU 03 1 02 1 2025**

**Modification Simplifiée
n°2
Approuvée**

Dossier vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
municipal en date du
xx | xx | 2025

à Boofzheim
Le Maire, Eric KLETHI

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA.....	11
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	11
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	12
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....	19
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	20
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE.....	27
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	28
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL	33
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	34
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX	39
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	40
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .	45
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU	47
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	48
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU.....	53
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	53
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	53
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx.....	55
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	55
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	55
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	59
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	59
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	60
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....	67
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	67
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	68
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE	73
ANNEXE 2 : Liste des essences végétales préconisées	75

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan

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

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

- I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
 1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 2. L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.).
 3. Les articles L. 102-13, L311-2, L313-2, L424-1, L153-11 du Code de l'Urbanisme et L331-6 du code de l'environnement, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
 5. Les articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 à R. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserve ou à créer* ».
 6. L'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations de restauration immobilière.
 7. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
- II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- Les articles L. 151-28, L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée à l'article R151-52, Annexe.
- L'arrêté préfectoral du 10 mai 2000, déclarant d'utilité publique les forages de la commune de Boofzheim et disposent d'un périmètre de protection.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

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

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, comprenant le secteur de zone **UAj** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant le secteur de zone **UBj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

2. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone **IIAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

3. Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant le secteur de zone **Ac**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant le secteur de zone **Nv**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

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

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

Article 8 : Risques naturels

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

Article 9 : Construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA comporte :

- **un secteur UAj** qui correspond à une zone de jardin, où la dominante végétale doit être préservée.

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveau de caravanes isolées à la date d'approbation du PLU.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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 ou extensions à usage d'artisanat, industrie, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

De plus sont interdites dans le secteur de zone UAj :

Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UA.

Les piscines non démontables.

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

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

L'agrandissement, la transformation des exploitations agricoles existantes s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Dans le secteur de zone UAj :

Les constructions de type abris de jardins, à conditions :

- que l'emprise au sol soit inférieure à **20 m²** par unité foncière,
- que la hauteur soit inférieure ou égale à **3,5** mètres hors tout,
- qu'elles soient dépourvues de fondations.

L'extension des constructions et installations existantes dans la limite de **20 %** d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines non enterrées et démontables.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Accès et voirie

Disposition générale :

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.

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.

Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de **4** mètres. Toutefois si elles desservent plus de **3** logements une largeur minimale de **5,20** mètres est exigée.

Les nouvelles voies en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à **50** mètres doivent se terminer par une aire de retournement d'une surface permettant d'inscrire un cercle de **15** mètres de diamètre au minimum.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Eaux potable

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

Eaux usée

Chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par 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.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UA : 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 pour les volumes principaux des constructions.

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés :

- soit sur la ligne d'implantation des constructions voisines,
- soit à une distance comprise entre **0** et **3** mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de définir un alignement ni de distance.

Dispositions particulières

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

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.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas des voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Dispositions générales :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- que la longueur d'accolement ne dépasse pas **20** mètres par limite et **40** mètres cumulées sur plusieurs limites,
- que tout point de la construction soit compris sous un angle de **45°** mesuré à une hauteur de **3,5** mètres sur la limite séparative ;

Dispositions particulières :

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

- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface partielle ou complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la largeur;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins **0,80** mètre des limites séparatives.

Les parois des bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure à **3,5** mètres peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 des dispositions générales du présent article, à une distance au moins égale à **1** mètre des limites séparatives.

Dans le secteur de zone UAj :

La construction doit s'implanter à une distance au moins égale à **3** mètres des limites séparatives.

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

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

Article 9 UA : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale est fixée à **70%** de la surface de l'unité foncière.

Cette emprise pourra toutefois être dépassée dans le cas d'une mise aux normes obligatoire, dûment justifiée, pour des constructions existantes qui dépassent cette valeur ou qui dépasseraient cette valeur dans le cadre de travaux de mise au norme.

Dispositions particulières

La règle ne s'applique pas pour l'agrandissement de constructions agricoles existantes qui dépassent déjà le seuil au moment de l'approbation initiale du PLU notamment pour les cas de mises aux normes.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur de zone UAj :

L'emprise au sol maximale est fixée à **20** m² par unité foncière sauf en cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, dans ce cas l'emprise au sol maximale est fixée à **20%** d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du présent PLU.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **11** mètres au faîtage et **7** mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **3,5** mètres hors tout.

Le niveau fini de la dalle du Rez-de-chaussée ne doit pas dépasser **0,5** mètres par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie d'accès à l'unité foncière.

En cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur du bâtiment d'origine.

Dispositions particulières :

En cas de rénovation, reconstruction 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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur de zone UAj :

La hauteur des constructions est fixée à **3,5** mètres hors tout, sauf en cas d'extension de constructions ou d'installation existante, dans ce cas la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur du bâtiment d'origine.

Article 11 UA : 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.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à **1,80** mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit, de **60** cm au maximum, qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie comprenant au moins **30%** de vide,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,
- soit d'un mur plein enduit.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder **2** mètres et être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) comprenant au moins **30%** de vide et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

En cas de reconstruction d'une clôture ne répondant pas aux dispositions précédente, celle-ci pourra, par exception, être reconstruite à l'identique.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pans doivent compter 2 pans au minimum ayant une inclinaison comprise entre **40°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

Les toitures sans faîtage ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions annexes de moins de **40m²** d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas **3,5** mètres.

Dans le secteur de zone UAj :

Clôtures :

En limite d'emprise publique ou en limite séparative, elles ne doivent pas excéder **2** mètres et être constituées :

- soit d'un grillage à large maille de couleur sombre pouvant être doublées de haies vives,
- soit de palissades à claire-voie sans mur bahut.

Article 12 UA : 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.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé 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 :

- de **0** à **50** m² de surface de plancher : **1** place,
- au-delà de **50** m² et jusqu'à **120** m² de surface de plancher: **2** places,
- au-delà de **120** m² de surface de plancher et par tranche de **40**m² de surface de plancher entamée : **1** place supplémentaire.

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, et à minima :

- par tranche de **40** m² de surface de plancher entamée : **1** place.

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

Une part de **20%** d'espaces verts en pleine terre est exigée pour les unités foncières d'une surface supérieure à **250** m².

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Article 14 UA : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB comporte :

- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, ou la dominante végétale doit être préservée.»

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveaux de caravanes isolées à la date d'approbation du PLU.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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 ou extensions à usage d'artisanat, industrie, commerce de gros, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

De plus sont interdit dans le secteur de zone UBj :

Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitations agricoles ou forestières et entrepôts, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UB.

Les piscines non démontables.

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

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Dans le secteur de zone UBj :

Les constructions de type abris de jardins, à conditions :

- que l'emprise au sol soit inférieure à **20** m² par unité foncière,
- que la hauteur soit inférieure ou égale à **3,5** mètres hors tout,
- qu'elles soient dépourvues de fondations.

L'extension des constructions et installations existantes dans la limite de **20** % d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines non enterrées et démontables.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Accès et voirie

Disposition générale :

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.

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.

Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de **4** mètres. Toutefois si elles desservent plus de **3** logements une largeur minimale de **5,20** mètres est exigée.

Les nouvelles voies en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à **50** mètres doivent avoir une aire de retournement d'une surface permettant d'inscrire un cercle de **15** mètres de diamètre au minimum.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Eaux potable

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

Eaux usée

Chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par 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.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UB : 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 pour les volumes principaux des constructions.

Sauf disposition graphique contraire figurant au plan de règlement, le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique doit être situé à une distance comprise entre **0** et **6** mètres.

Dispositions particulières

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de **6** mètres.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Cas des voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

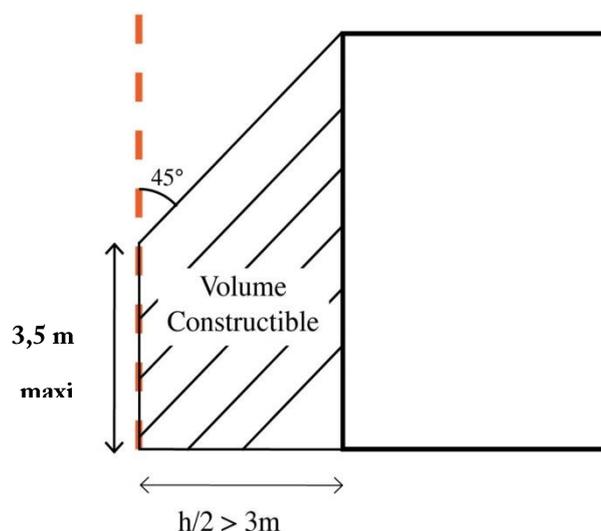
Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- que la longueur d'accolement ne dépasse pas **10** mètres par limite,
- que tout point de la construction soit compris sous un angle de **45°** mesuré à une hauteur de **3,5** mètres sur la limite séparative.



Dispositions particulières :

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

- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface partielle ou complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la largeur;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Les parois des bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport à toute limite séparative.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure à **3,5** mètres peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 des dispositions générales du présent article, à une distance au moins égale à **1** mètre des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins **0,80** mètre des limites séparatives.

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

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

Article 9 UB : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** de la surface du terrain.

Dans le secteur de zone UBj :

L'emprise au sol maximale est fixée à **20** m² par unité foncière.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10** mètres au faîtage et **6** mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **3,5** mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau fini de la dalle du Rez-de-chaussée ne doit pas dépasser **0,5** mètres par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie d'accès à l'unité foncière.

Dispositions particulières :

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur de zone UBj :

La hauteur des constructions est fixée à **3,5** mètres hors tout.

Article 11 UB : 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.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à **1,60** mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit, de **60** cm au maximum, qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie comprenant au moins **30%** de vide,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder **2** mètres et être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) comprenant au moins **30%** de vide et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublées de haies vives.

En cas de reconstruction d'une clôture ne répondant pas aux dispositions précédente, celle-ci pourra, par exception, être reconstruite à l'identique.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pans doivent compter **2** pans au minimum ayant une inclinaison comprise entre **40°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

Les toitures sans faîtage ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de **30%** de la surface totale de la toiture projetée horizontalement.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions annexes et les extensions de moins de **40 m²** d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas **3,5** mètres.

Article 12 UB : 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.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, 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 :

- de **0** à **50 m²** de surface de plancher : **1** place,
- au-delà de **50 m²** et jusqu'à **120 m²** de surface de plancher : **2** places supplémentaire,
- au-delà de **120 m²** de surface de plancher et par tranche de **40m²** de surface de plancher entamée : **1** place supplémentaire.

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, et à minima :

- par tranche entamée de **40 m²** de surface de plancher : **1** place.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisés.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Une part de **30%** d'espaces verts en pleine terre est exigée par unités foncières.

Au moins **75%** de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 UB : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveaux de caravanes isolées à la date d'approbation du PLU.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, à l'exception de celles figurant à article 2UE.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les logements de service et bureaux, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements collectifs et services publics.

Article 3 UE : Accès et voirie

Disposition générale :

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.

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.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Dispositions générales***Eaux 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 devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par 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.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UE : 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 pour les volumes principaux des constructions.

Les constructions et installations doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins **0,5** mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Dispositions particulières

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

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, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de **5** mètres.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,

Cas des voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3** mètres.

Dispositions particulières :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins **0,50** mètre des limites séparatives.

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

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

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **15** mètres hors tout.

Disposition particulière :

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

Article 11 UE : 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.

Article 12 UE : 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 sur l'unité foncière.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Une part de **10%** d'espaces verts en pleine terre est exigée par unités foncières.

Article 14 UE : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

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

Article 1 UL : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'artisanat, habitation, industrie, exploitations agricoles ou forestières.

Article 2 UL : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, habitat, bureaux, commerces, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs.

Article 3 UL : Accès et voirie

Disposition générale :

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.

L'autorisation administrative 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.

Article 4 UL : Desserte par les réseaux

Dispositions générales***Eaux potable***

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

Eaux usée

Chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par 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.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UL : 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 pour les volumes principaux des constructions.

Les constructions et installations doivent s'implanter en recul d'au moins **5** mètres des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Dispositions particulières

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

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, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de **5** mètres.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,

Cas des voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3** mètres.

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

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

Article 9 UL : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UL : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6** mètres hors tout.

Disposition particulière :

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

Article 11 UL : 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.

Article 12 UL : 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.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Article 14 UL : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UL : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveaux de caravanes isolées à la date d'approbation du PLU.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2UX.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

L'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol supplémentaire par construction à la date d'approbation du présent PLU

Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, à conditions :

- de ne pas dépasser **1** logement par unité foncière,
- de pas dépasser **100m²** de surface de plancher,
- que le logement soit intégré au volume principal du ou des bâtiments d'activités existants ou projetés. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.

Article 3 UX : Accès et voirie

Disposition générale :

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.

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.

Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de **6** mètres.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Dispositions générales***Eaux 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 devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par 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.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UX : 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 pour les volumes principaux des constructions.

Les constructions et installations doivent s'implanter en recul d'au moins **5** mètres des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Dispositions particulières

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

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, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de **5** mètres.
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,

Cas des voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3** mètres.

Cas des voies d'eau

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

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

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

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **15** mètres hors tout.

La hauteur des constructions est fixée à **8** mètres hors tout dans les couloirs de lignes électriques traversant la zone.

Disposition particulière :

Les silos de stockage isolés, sont autorisés sous réserve de ne pas excéder **25** mètres de hauteur et d'être accolés aux silos existants.

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

Article 11 UX : 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.

Clôtures :

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.

Article 12 UX : 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.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.

Tout projet de construction principale devra prévoir la 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 aires de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 UX : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition s générales :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveau x de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, entrepôts 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 admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

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. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.

Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectifs sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone et d'être compatibles avec le voisinage d'habitations

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU : Accès et voirie

Disposition générale :

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.

Voirie

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de **4** mètres. Toutefois si elles desservent plus de **3** logements une largeur minimale de **5,20** mètres est exigée.

Les nouvelles voies en impasse, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à **50** mètres doivent se terminer par une aire de retournement d'une surface permettant d'inscrire un cercle de **15** mètres de diamètre au minimum.

Article 4 IAU : Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Eaux potable

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

Eaux usée

Chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par 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.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU : 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 et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Tous les points d'une construction les plus proches de la voie ou de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre **0** et **6** mètres.

Dispositions particulières

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies et emprises publiques, les dispositions générales du présent article s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport à toute limite séparative.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

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

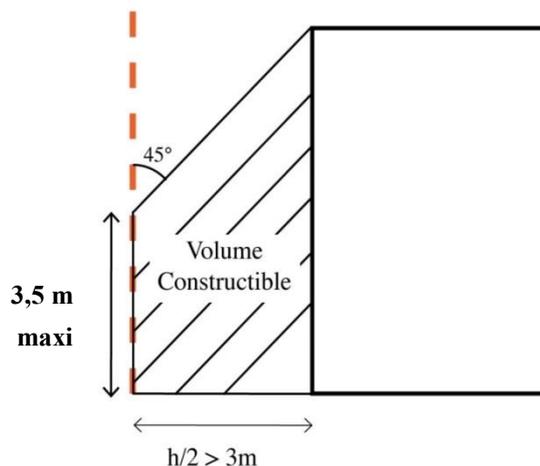
Dispositions générales :

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

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

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- que la longueur d'accolement ne dépasse pas **10** mètres par limite,
- que tout point de la construction soit compris sous un angle de **45°** mesuré à une hauteur de **3,5** mètres sur la limite séparative.



Dispositions particulières :

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

- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface partielle ou complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la largeur;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

Les parois des bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins **0,80** mètre des limites séparatives.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure à **3,5** mètres peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 des dispositions générales du présent article, à une distance au moins égale à **1** mètre des limites séparatives.

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

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

Article 9 IAU : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** de la surface du terrain.

Article 10 IAU : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12** mètres au faîtage et **7** mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **3,5** mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article 11 IAU : 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.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Clôtures :

La hauteur est mesurée par rapport à la hauteur moyenne au milieu de la voie publique au droit de l'unité foncière.

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à **1,60** mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit, de **60** cm au maximum, qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie comprenant au moins **30%** de vide,
- soit de grilles et grillages sombres doublés de haies vives.

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder **2** mètres et être constituées :

- soit d'un mur plein enduit,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) comprenant au moins **30%** de vide et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres, doublés de haies vives.

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pans doivent compter **2** pans au minimum ayant une inclinaison comprise entre **40°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

Les toitures sans faîtage ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de **30%** de la surface totale de la toiture.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas pour les constructions annexes et les extensions de moins de **40 m²** d'emprise au sol et dont la hauteur hors tout n'excède pas **3,5** mètres.

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.

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 :

- de **0** à **50 m²** de surface de plancher : **1** place,
- au-delà de **50 m²** et jusqu'à **120 m²** de surface de plancher : **2** places supplémentaire,
- au-delà de **120 m²** de surface de plancher et par tranche de **40m²** de surface de plancher entamée : **1** place supplémentaire.

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, et à minima :

- par tranche de **40 m²** de surface de plancher entamée : **1** place.

Dans les opérations d'aménagement il sera exigé un minimum de **10** places de stationnement par hectare à aménager, à réaliser en poches de stationnement ou le long des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

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

Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisés.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Une part de **30%** d'espaces verts en pleine terre est exigée par unités foncières.

Au moins **75%** de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 IAU : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Section I : 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 admises sous conditions particulières

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

Sont admises uniquement :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU à 5IIAU

Non règlementé.

Article 6 IIAU : 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 pour tous les points de la construction.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètre par rapport aux fossés existants ou à modifier.

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de **0,50** mètre.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative pour tous les points de la construction.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de **0,50** mètre.

Article 8 IIAU à 15 IIAU

Non réglementé.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx

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

Article 1 IIAUx : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2 IIAUx : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

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

Sont admises uniquement :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAUx à 5IIAUx

Non réglementé.

Article 6 IIAUx : 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 pour tous les points de la construction.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de **8** mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés soit sur limite soit au-delà de **0,50** mètre.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative pour tous les points de la construction.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de **8** mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

Les constructions doivent s'implanter soit sur limite soit au-delà de **0,50** mètre.

Article 8 IIAUx à 15 IIAUx

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A comporte :

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

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveau de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts et à l'exception de celles citées à l'art. 2A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Disposition générale :

Les abris et refuges pour animaux nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole d'une surface maximale de **20** m² par unité foncière,

Les installations de type "CRIPS", à condition de ne pas dépasser **5** mètres de hauteur

Les ruchers d'une surface au sol inférieure à **20** m² par unité foncière,

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

De plus, en secteur Ac :

Sauf dispositions techniques particulières, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient situées à moins de **60** mètres des bâtiments agricoles.

En outre, sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de règlement graphique, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole et d'être limités aux destinations suivantes :

- Habitation, à condition que la surface totale des logements autorisés n'excède pas 300 m² et que ces derniers soient nécessairement liés aux activités présentes sur le site
- Commerce, à condition que leur surface de vente totale ne dépasse pas 100 m²
- Bureaux
- Artisanat
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

La desserte des constructions autorisées se fera par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eaux potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usée

Chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'extension ou de changement de destination d'un bâtiment existant, en l'absence ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation 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, par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer, de :

- **25** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction le long des RD5 et RD468,
- **5** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction le long des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,
- 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** mètre,
- aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies à condition de respecter un recul minimum de **3** mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole,
- aux extensions des constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle qui peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

Cas des voies d'eau

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de **15** m par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés, existants à modifier ou à créer.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, 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** mètre.

Cas des voies d'eau

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de **15** m par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés, existants à modifier ou à créer.

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

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

Article 9 A : Emprise au sol

Dans la zone A :

L'emprise au sol cumulée maximale est fixée à **100** m² par unité foncière.

Dans le secteur de zone Ac :

Non règlementé

Article 10 A : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée par rapport par rapport au niveau naturel moyen sur le terrain d'assiette des constructions et installations.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

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

Dans le secteur Ac :

Bâtiments d'exploitation :

La hauteur maximale des ouvrages et constructions à usage agricole est limitée à **10** mètres hors tout.

Bâtiment d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10** mètres au faîtage et **6** mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Le niveau fini de la dalle du Rez-de-chaussée ne doit pas dépasser **0,5** mètres par rapport au niveau naturel moyen sur le terrain d'assiette des constructions et installations.

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 couleur sombre.

Toitures des habitations :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pans doivent compter **2** pans au minimum ayant une inclinaison comprise entre **40°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

Les toitures sans faîtage ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de **30%** de la surface totale de la toiture projetée horizontalement.

Article 12 A : 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.

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, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les aires de stockage en plein air de matériel devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 A : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N comporte :

- **un secteur Nv** qui correspond à une zone naturelle destiné à préserver les secteurs de vergers. »

(extraits du rapport de présentation)

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les aires de jeux ou de loisirs motorisés de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones naturelles
 - Le stationnement de caravanes.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 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.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les occupations et utilisations à usage d'habitat, d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôts à l'exception de celles autorisée à l'article 2 N.
- Les aires de jeux, des terrains de sport et des jardins familiaux.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rappel : dans les périmètres de captage d'eau potable figurant au règlement graphique, se superposent aux présentes règles les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les forages de la commune de Boofzheim.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve de la conformité avec l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les forages de Boofzheim, dont le périmètre figure au règlement graphique :

Les abris pour animaux liés et nécessaires à une exploitation agricole sans dalle maçonnée avec une emprise au sol de **20** m² maximum par unité foncière et ouvert sur un côté.

La réhabilitation, l'aménagement et les extensions des constructions existantes liées à l'habitat sans pouvoir dépasser **30** % d'emprise au sol et dans la limite de **40** m² de surface supplémentaire par rapport à la surface existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

De plus sont autorisés en secteur Nv

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à **20** m² dépourvues de fondations et à conditions qu'elles soient destinées à des abris de vergers ou des abris de pâtures pour les animaux.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

La desserte des constructions autorisées se fera par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eaux potables

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du Code de la Santé Publique et des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Eaux usées

Chaque branchement devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la réglementation 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, par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer, de :

- **25** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction le long des RD5 et RD468,
- **5** mètres de l'axe des voies de tout point d'une construction le long des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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** mètre,
- aux clôtures, qui peuvent être édifiées à l'alignement des voies à condition de respecter un recul minimum de **3** mètres par rapport à l'axe de toute voie ou chemin ouvert à la circulation automobile ou agricole.

Cas des voies d'eau

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de **15** m par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés, existants à modifier ou à créer.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **1** mètre 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** mètre.

Cas des voies d'eau

Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de **15** m par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés, existants à modifier ou à créer.

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

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

Article 9 N : Emprise au sol

L'extension des constructions d'habitations existantes dans la limite de **30** %, plafonnée à **40** m² d'emprise au sol supplémentaire par construction à la date d'approbation du présent PLU.

Dispositions particulières au secteur Nv

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations devra être inférieure à **20** m² par unité foncière.

Article 10 N : Hauteur des constructions

Règles de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau naturel moyen sur le terrain d'assiette des constructions et installations.

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

Dispositions générales :

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à **3** mètres.

En cas de rénovation, reconstruction, extension ou transformation d'une construction ou installation, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Dispositions particulières au secteur Nv

La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à **3** mètres.

Article 11 N : 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.

Disposition particulière :

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

Article 12 N : 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.

Article 13 N : 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, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les essences végétales utilisées seront à choisir parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les aires de stockage de matériel en plein air devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Article 14 N : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé.

Article 15 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Affouillement et exhaussement du sol

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

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

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

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

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre la parcelle et sa voie d'accès principale en cas de voie privée.

Clôture

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

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Constructions

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

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

Construction annexe

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

Construction isolée

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

Cote NGF

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

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

La Surface de Plancher

La Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

ANNEXE 2 : Liste des essences végétales préconisées

Liste des essences pour les arbres de haute tige :

Nom vernaculaire	Nom latin
Erable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Aulne glutineux	(<i>Aulne glutineux</i>)
Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
Noisetier de Byzance	(<i>Corylus colurna</i>)
Frêne	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Pommier sauvage	(<i>Pyrus malus</i>)
Cerisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
Saule blanc	(<i>Salix alba</i>)
Saule fragile	(<i>Salix fragilis</i>)
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Liste des essences pour les arbustes :

Nom vernaculaire	Nom latin
Aubépine monogyne	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Buis commun	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Cornouiller sanguin	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Noisetier commun	(<i>Corylus avellana</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Chèvrefeuille arbustif	(<i>Lonicera xylosterum</i>)
Merisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
Prunellier	(<i>Prunus spinosa</i>)
Rosier	(<i>Rosa ssp et cvs</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Rosier rouillé	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Ronce des bois	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Saule marsault	(<i>Salix caprea</i>)
Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Alisier blanc	(<i>Sorbus aria</i>)
Viorne lantane	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

Cvs= cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.