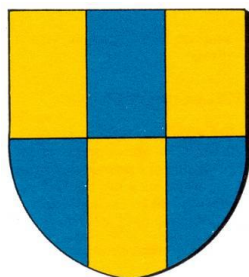


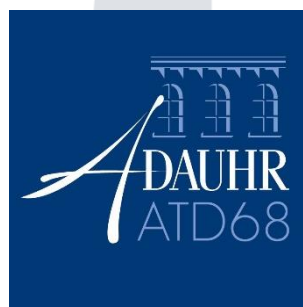
# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document provisoire*



HEGENHEIM

## 3. Règlement



Octobre 2018



## **SOMMAIRE**

|   |            |
|---|------------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>   | <b>2</b>   |
| <b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>   | <b>10</b>  |
| <b>CHAPITRE II – ZONE UB</b>  | <b>25</b>  |
| <b>CHAPITRE III – ZONE UC</b>   | <b>38</b>  |
| <b>CHAPITRE IV – ZONE UE</b>  | <b>51</b>  |
| <b>CHAPITRE V – ZONE 1AU</b>  | <b>62</b>  |
| <b>CHAPITRE VI – ZONE 2AU</b>   | <b>79</b>  |
| <b>CHAPITRE VII – ZONE AU</b>   | <b>84</b>  |
| <b>CHAPITRE VIII – ZONE A</b>   | <b>87</b>  |
| <b>CHAPITRE IX – ZONE N</b>   | <b>95</b>  |
| <b>1. ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRE DE STATIONNEMENT EN ZONE UA</b>            | <b>102</b> |
| <b>2. ANNEXE N°2 – OBLIGATIONS DE REALISATION D’AIRE DE STATIONNEMENT DANS LES AUTRES ZONES</b> | <b>105</b> |



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Hégenheim tel que délimité sur le plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

#### **Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R.111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2.4 Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2003*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au P.L.U.

### **3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

#### **3.1. Les zones urbaines comprennent :**

- a) une zone UA ; elle comprend le secteur UAa ;
- b) une zone UB ; elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBbi ;
- c) une zone UC comprenant les secteurs UCa, UCc et UCi ;
- d) une zone UE comprenant les secteurs UEa.

#### **3.2. Les zones à urbaniser :**

- a) une zone 1AU ; elle comprend les secteurs 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3, 1AUe, 1AUg ;
- b) une zone 2AU ; elle comprend le secteur 2AUe ;
- c) une zone AU qui correspond à un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme.

#### **3.3. La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ai.**

#### **3.4. La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Na, Nd, Ni, Nr et Ng.**

### **4 - Adaptations mineures**

Conformément à **l'article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### **5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

Conformément à **l'article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

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

A Hégenheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité publique.

### **6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

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

## 7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'**article L.113-1** du Code de l'Urbanisme.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de l'**article L.113-1** du Code de l'Urbanisme si nécessaire.

## 8 - Application des règles en cas de lotissement

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.

## **9 - Lexique**

### **9.1. Définitions issues du lexique national d'urbanisme**

Fiche technique du Ministère de la cohésion des territoires du 27 juin 2017  
en application du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

#### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

#### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



**Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (soit le terrain naturel), à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 9.2. Autres définitions

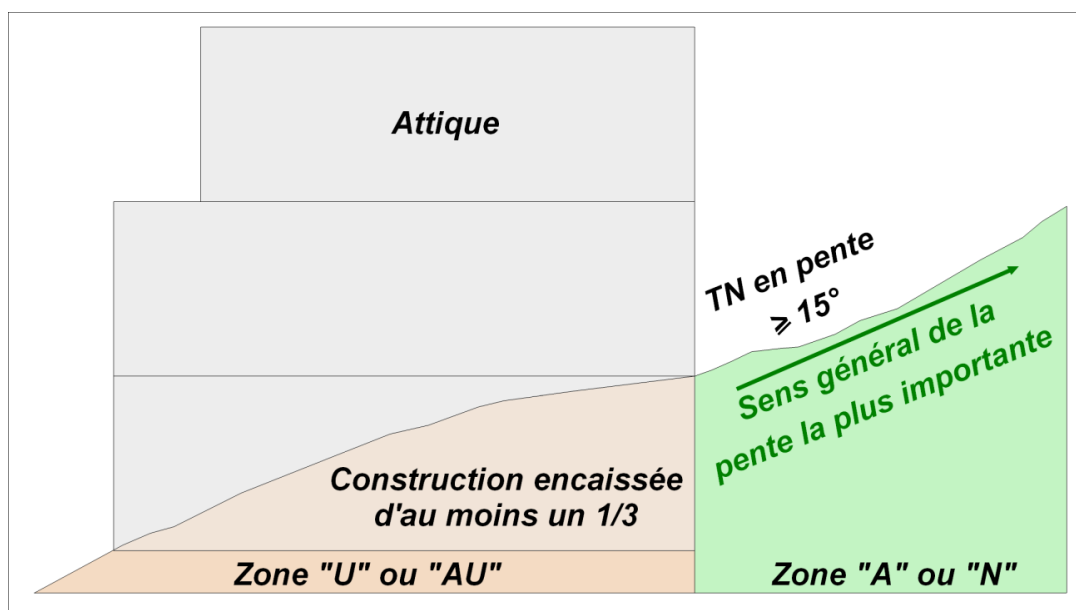
**Acrotère** : l'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

**Attique** : L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

Néanmoins lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- construction dans un terrain en pente (supérieure à 15°),
- construction encaissée sur au moins 1/3 de sa hauteur totale,
- construction implantée en limite d'une zone A ou N,
- la pente montante doit donner sur la zone A ou N,

Alors le retrait de 1,50 mètre n'est pas imposé au côté de l'attique qui donne sur la pente montante en A ou N.



**Carpport** : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 30 m<sup>2</sup>, sa hauteur à 2,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. Les carports présenteront un toit plat ou à faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ).

**Contiguïté** : une construction contiguë est une construction accolée à une autre construction.

**Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

### Hauteur d'une construction à l'égout du toit

« L'égout du toit » est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

**Mur béton ou maçonné** : clôture constituée :

- soit d'un mur en en béton ;
- soit d'un mur composé de matériaux (blocs béton, briques, pierres, etc.) unis par un liant (mortier, ciment, plâtre, etc.)

Cette définition exclut les murs en gabions, palissade ou autres panneaux.

**Mur plein** : clôture formée d'éléments jointifs dont les éléments sont assemblés de manière opaque (ex : mur béton, mur maçonné, gabions, palissades, panneaux etc.).

**Mur de soutènement** : mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres d'origine naturelle (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent). L'objectif d'un mur de soutènement est de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain.

**Mur de remblais** : mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres ramenées artificiellement sur site (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent). L'objectif d'un mur de remblais est de permettre le nivellement d'une propriété.

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

**Rucher** : abri léger et démontable aménagé par un apiculteur pour abriter un essaim, une colonie d'abeilles.

**Surface de plancher** : Art. R. 112-2. - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,...



## CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« La zone UA recouvre le centre historique de Hégenheim. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré et des volumes bâtis importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation et de services publics. Elle présente localement des vestiges de fortifications à conserver.

La zone UA comprend le secteur UAa (compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse). »

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

| Légende :     |  |
|---------------|--|
| <b>Int</b>    | La sous-destination est interdite.   |
| <b>Si 2.X</b> | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2. |
|               | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

| Sous-destinations (1 sur 2)                                   | UA            |
|---|---------------|
| Exploitation agricole   | <b>Int</b>    |
| Exploitation forestière                                       | <b>Int</b>    |
| Logement  |               |
| Hébergement   |               |
| Artisanat et commerce de détail                               | <b>Si 2.1</b> |
| Restauration  | <b>Si 2.1</b> |
| Commerce de gros  | <b>Int</b>    |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <b>Si 2.1</b> |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | <b>Si 2.1</b> |
| Cinéma  | <b>Si 2.1</b> |
| Industrie   | <b>Int</b>    |
| Entrepôt  | <b>Si 2.2</b> |

| Sous-destinations (2 sur 2)  | UA     |
|--|--------|
| Bureau   | Si 2.1 |
| Centre de congrès et d'exposition  | Si 2.1 |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |        |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |        |
| Etablissements d'enseignement  |        |
| Etablissements de santé et d'action sociale  |        |
| Salles d'art et de spectacles  |        |
| Equipements sportifs   |        |
| Autres équipements recevant du public  |        |

| Légende :     |  |
|---------------|--|
| <b>Int</b>    | La sous-destination est interdite.   |
| <b>Si 2.X</b> | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2. |
|               | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

- 1.2** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UA2.
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5** **Conformément au règlement de la zone C du PEB, dans le secteur UAa :** les logements collectifs et les groupes d'habitations sont interdits. La réhabilitation des logements collectifs ou accolés existants est autorisée à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les logements accolés à une construction d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).

- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

**Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
  - La restauration
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - L'hébergement hôtelier et touristique
  - Les cinémas
  - Les bureaux
  - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3 L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4 L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.5 La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.
- 2.6 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

## Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### 3.1. Secteur de mixité sociale :

**3.1.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

| Secteur de mixité sociale | Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux | Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire |
|---------------------------|---|--|
| SMS1                      | Opération de plus de 12 logements   | 25% minimum  |

**3.1.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

**3.1.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

## Article UA4 : Emprise au sol

**4.1** L'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 75% de la superficie du terrain (hors carports et locaux poubelles).

**4.2** On peut déroger à l'article 4.1 dans les cas suivants :

- si l'application des règles UA 6, UA 7 et UA 10 ne permet pas l'édification d'une construction d'au moins de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec cette règle, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec la dite-règle.



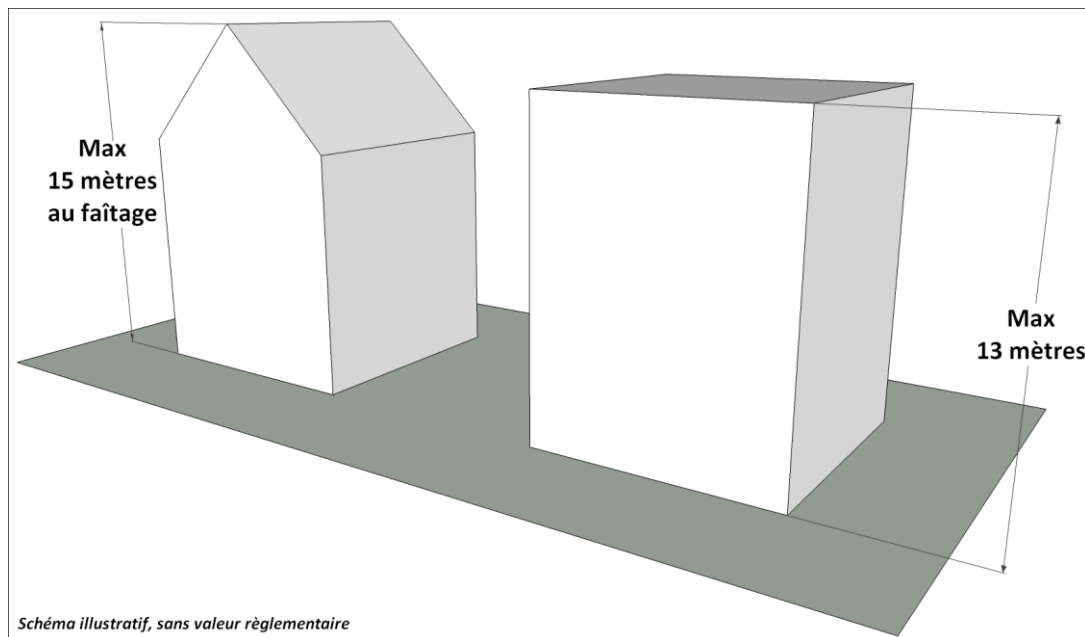
## Article UA5 : Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.

**5.1** Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de la toiture est fixée à 13 mètres.

L'attique devra être implanté en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau.



**5.2** Toutefois les règles de l'article 5.1 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant des hauteurs supérieures à celles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

**5.3** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

**5.4** Les dispositions des articles 5.1 à 5.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.

## Article UA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

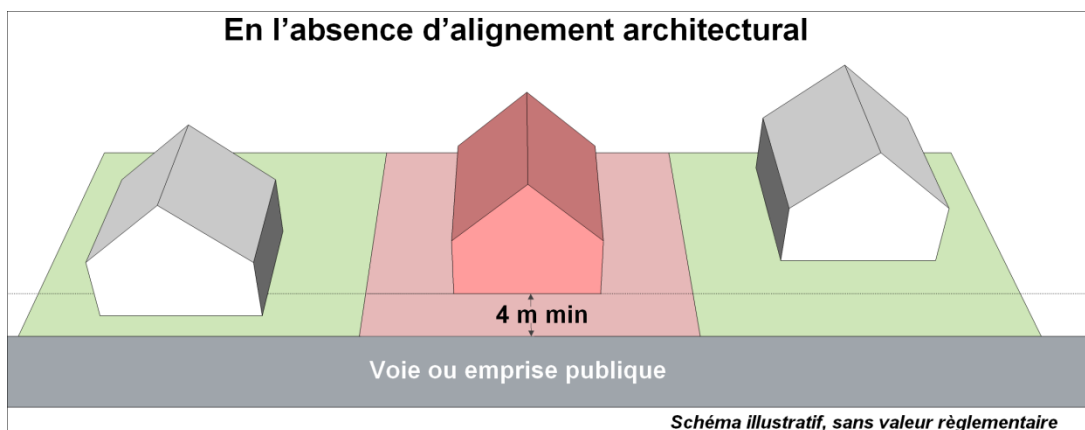
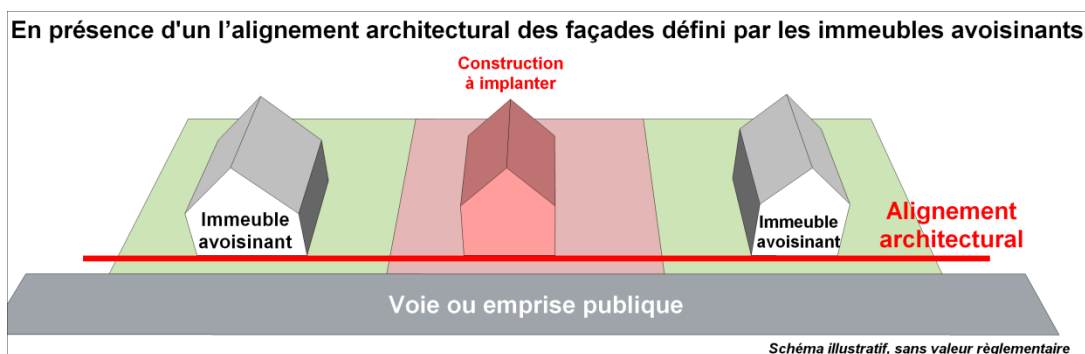
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

**Sauf indication contraire sur le plan de zonage :**

- 6.1** Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. En l'absence d'alignement architectural, les constructions s'implanteront en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les garages devront être implantés en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



**6.2** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

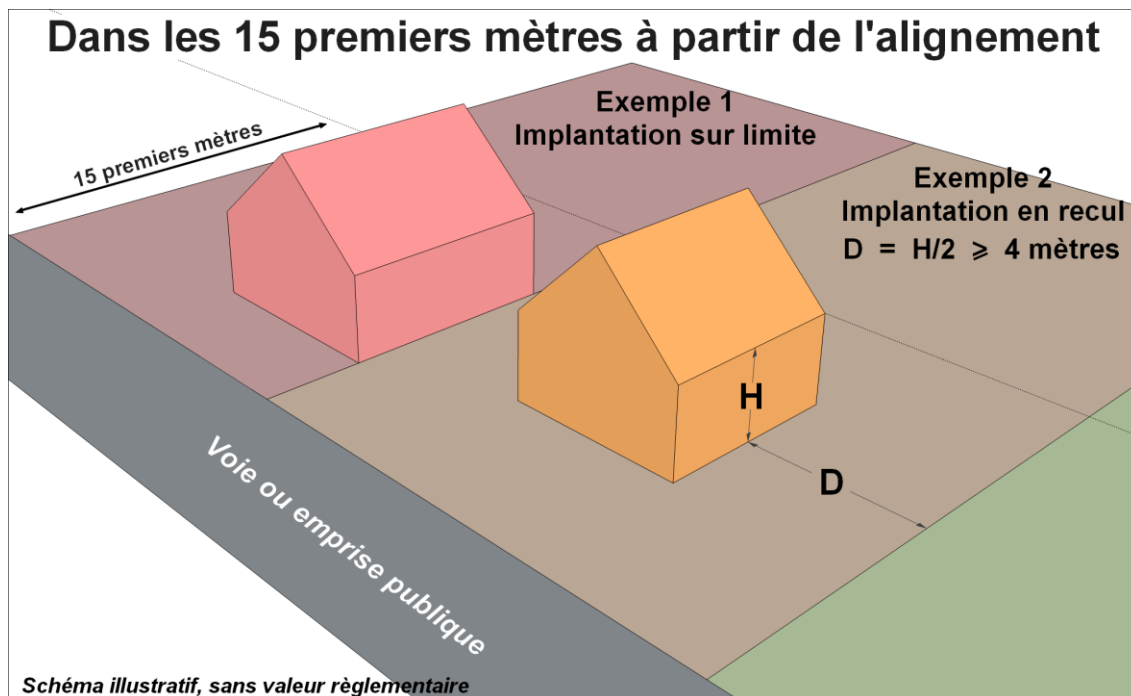
- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10 m<sup>2</sup>) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

## Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

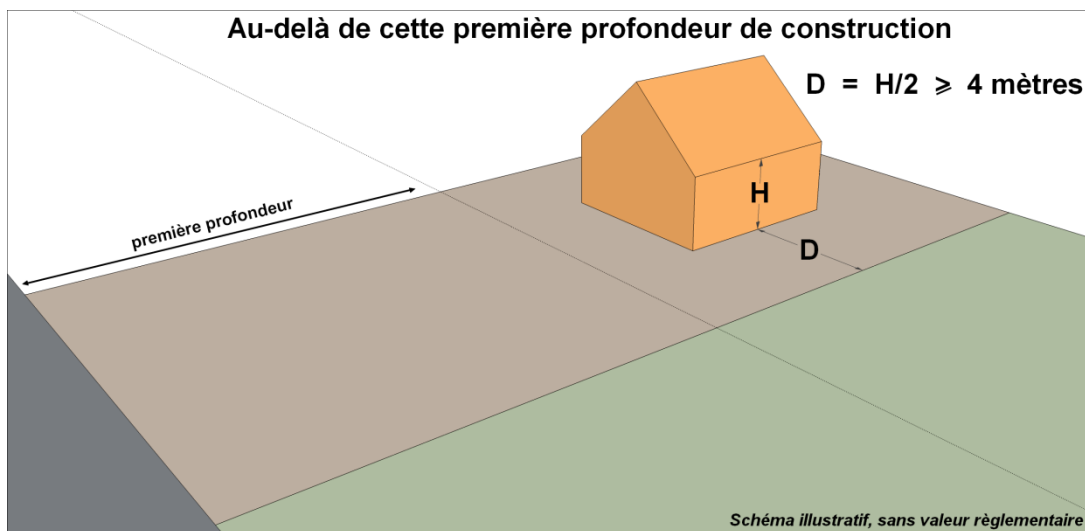
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

- 7.1 Dans les 15 premiers mètres à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être édifiées sur limite(s) séparative(s).  
Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2$ , avec minimum 4 mètres).



## 7.2 Au-delà des 15 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2$ , avec minimum 4 mètres).



## 7.3 L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- si la hauteur des constructions sur limite séparative n'excède pas 3 mètres avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables et si le point le plus haut de la construction n'excède pas 5 mètres. Leur longueur sur limite séparative, au-delà de la première profondeur de construction, ne pourra excéder 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux cotés consécutifs ;
- si elle s'adosse à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fond voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun.

7.4 D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

## 7.5 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

- 7.6 Dans tous les cas :** les constructions devront respectées un recul d'au moins 5 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau.

### **Article UA8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

#### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Article UA9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

#### **9.1 Dispositions générales**

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

Les constructions annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale.

#### **9.2 Dispositions particulières**

##### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade de la construction à laquelle elles se réfèrent.

##### *Toiture*

Les toitures présenteront soit :

- une très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) ;
- une pente d'au moins 30°.

La coloration et l'aspect des toitures seront ceux communément en usage dans la commune ou dominants dans le quartier.

### *Clôtures sur rue*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m**. Dans tous les cas un mur plein ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur rue, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines, tout en veillant à ne pas gêner la visibilité pour une question de sécurité.

### *Clôtures sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 m**. Dans tous les cas un mur béton ou maçonné ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur limites séparatives, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

### *Clôtures et murs de soutènement*

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum.

### *Clôtures et murs de remblais*

Un mur de remblais qui a pour objet de permettre un nivellement d'une propriété après apport artificiel de matériaux extérieurs (type remblais) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètres.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum sur rue, et de 1 mètre maximum sur limite séparative.

### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les propriétés voisines.

Si nécessaire pour l'aménagement des locaux et aires pour le stockage des poubelles, la hauteur du mur bahut pour être portée au-delà de 1 mètre (dans une limite de 1,50 m maximum).

### *Remblais*

Les exhaussements de sol qui ne sont pas retenus par un mur doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes.

**9.3** Les articles 9.1 et 9.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **Article UA10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

### *Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

## **Article UA11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre de stationnement des véhicules, cycles ou aux accès piétonniers doivent être plantés.

### *Sous-section 4 : Stationnement*

## **Article UA12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

### **12.1 Pour les constructions à usage de :**

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- entrepôt
- bureau

Lors de toute opération de construction, il pourra être imposé la réalisation, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe n°2 du présent règlement.

### **12.2 Pour les autres destinations et sous-destinations :**

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°1 du présent règlement.

- 12.3** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

- 12.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

- 12.6** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de



300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 12.7** Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

### **Article UA13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Les voies privées en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

Cette emprise ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article UA14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

**14.2 Assainissement**

*Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

*Eaux pluviales :*

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

**Article UA15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**15.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

**Article UA16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : cinq élargissements ponctuels des rues Basse et Longue.
- 16.2** L'emplacement réservé n°11 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : desserte publique du secteur 1AUb1.

## CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne à dominante d'habitat résidentiel. Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien. Elle peut accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles. Elle comprend les secteurs :

- UBa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse ;
- UBb réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- UBbi sous-secteur UBb soumis à risque potentiel d'inondation.

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UB1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB** et le secteur **UBb**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2. Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

| Légende :     |  |
|---------------|--|
| <b>Int</b>    | La sous-destination est interdite.   |
| <b>Si 2.X</b> | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2. |
|               | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

| Sous-destinations (1 sur 2)                                   | UB     | UBb    |
|---|--------|--------|
| Exploitation agricole   | Int    | Int    |
| Exploitation forestière                                       | Int    | Int    |
| Logement  |        | Si 2.4 |
| Hébergement   |        | Si 2.4 |
| Artisanat et commerce de détail                               | Si 2.1 | Int    |
| Restauration  | Si 2.1 | Int    |
| Commerce de gros  | Int    | Int    |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Si 2.1 | Int    |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | Si 2.1 | Int    |
| Cinéma  | Si 2.1 | Int    |
| Industrie   | Int    | Int    |

| Sous-destinations (2 sur 2)  | UB     |     |
|--|--------|-----|
| Entrepôt   | Si 2.2 | Int |
| Bureau   | Si 2.1 | Int |
| Centre de congrès et d'exposition  | Si 2.1 | Int |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |        |     |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |        |     |
| Etablissements d'enseignement  |        |     |
| Etablissements de santé et d'action sociale  |        |     |
| Salles d'art et de spectacles  |        |     |
| Equipements sportifs   |        |     |
| Autres équipements recevant du public  |        |     |

| Légende : |  |
|-----------|--|
| Int       | La sous-destination est interdite.   |
| Si 2.X    | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2. |
|           | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

- 1.2** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UB2.
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5** **Conformément au règlement de la zone C du PEB, dans le secteur UBa :** les logements collectifs et les groupes d'habitations sont interdits. La réhabilitation des logements collectifs ou accolés existants est autorisée à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les logements accolés à

une construction d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).

- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.7 Toute construction dans les zones soumises au risque d'inondation reportées sur le plan de zonage **dans le secteur UBbi**. Dans ce secteur, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront autorisées, à condition de ne pas comporter de sous-sol ou de garage enterrés.

## **Article UB2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
  - La restauration
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - L'hébergement hôtelier et touristique
  - Les cinémas
  - Les bureaux
  - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.4 La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.
- 2.5 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.6 **Dans le secteur UBb**, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (collèges, équipements publics...). Les logements de fonction ou de gardiennage liés à l'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés.

## Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### 3.1. Secteur de mixité sociale :

**3.1.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

| Secteur de mixité sociale | Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux | Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire |
|---------------------------|---|--|
| SMS1                      | Opération de plus de 12 logements   | 25% minimum  |

**3.1.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

**3.1.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

## Article UB4 : Emprise au sol

**4.1** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

**4.2** L'article 4.1 ne s'applique pas **au secteur UBb**.

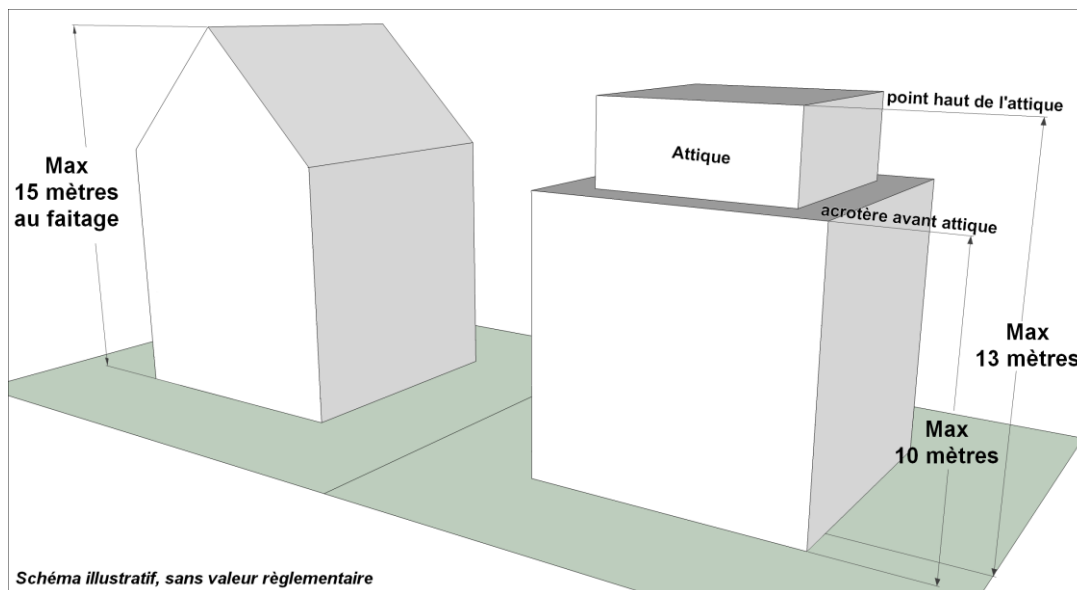
**4.3** **On peut déroger à l'article 4.1** dans les cas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec cette règle, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec la dite-règle.

## Article UB5 : Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.

**5.1** Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 13 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 10 mètres.



**5.2** Toutefois les règles de l'article 5.1 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant des hauteurs supérieures à celles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

**5.3** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

**5.4** **Dans le secteur UBb**, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

**5.5** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

**5.6** **Dans le secteur UBbi** exposé à risque potentiel d'inondation et figurant au plan de zonage, tout plancher d'une construction ou installation devra être situé au-dessus du niveau du terrain préexistant avant les travaux.

**5.7** Les dispositions des articles 5.1 à 5.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.



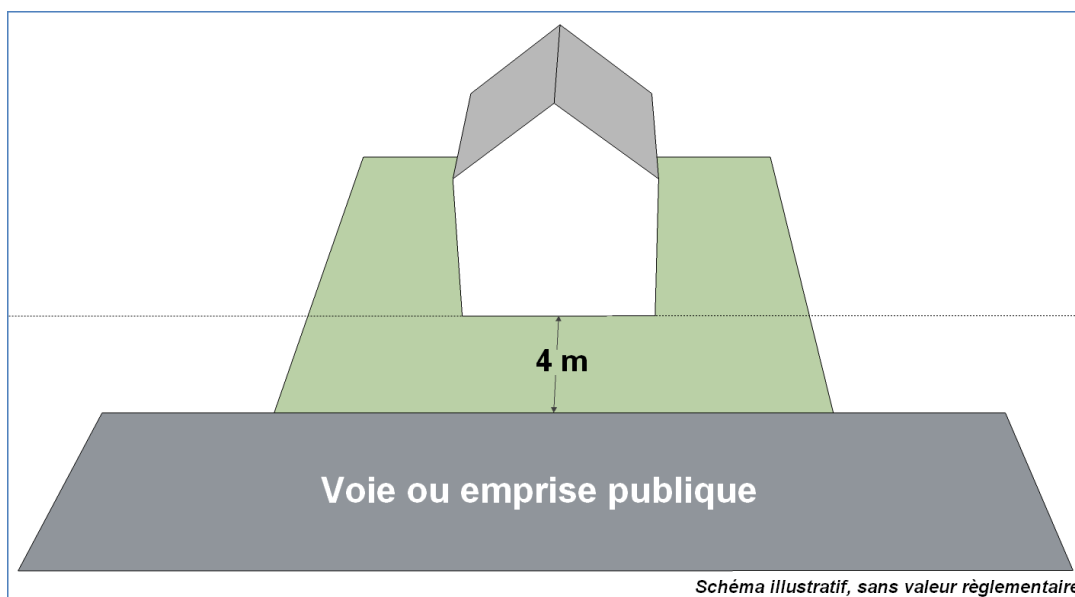
## Article UB6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

**Sauf indications contraires sur le plan de zonage :**

- 6.1** Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.



- 6.2** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

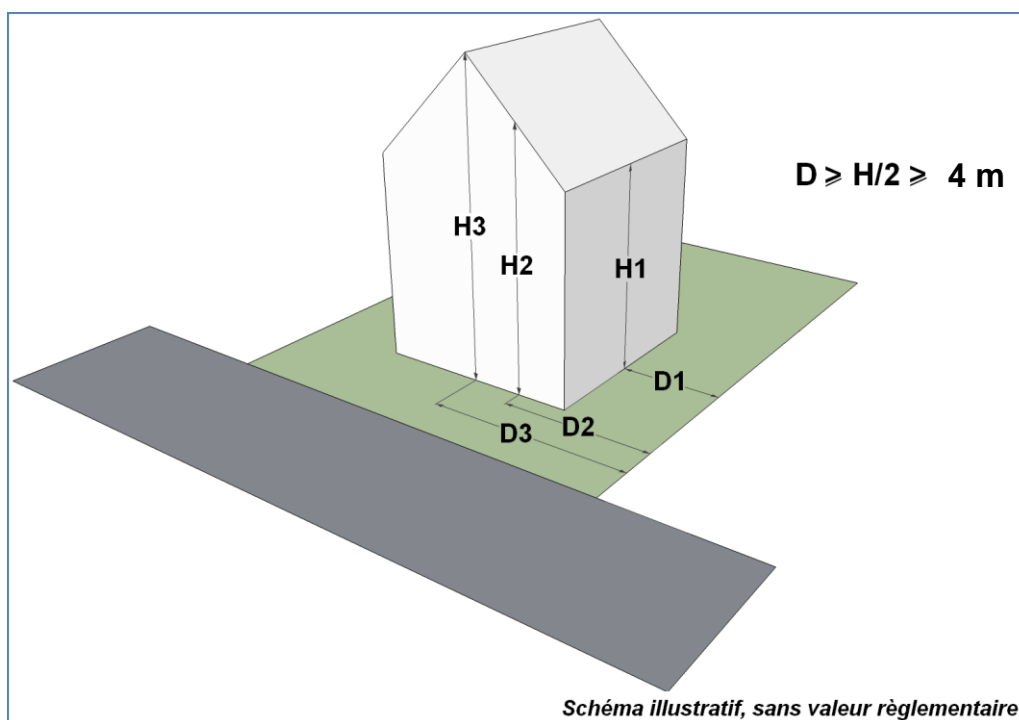
- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10 m<sup>2</sup>) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

## Article UB7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (**H/2, avec minimum 4 mètres**).



- 7.2 **Au-delà de la première profondeur de construction**, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :
- si elle s'adosse à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fond voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun.
  - si la hauteur des constructions sur limite séparative n'excède pas 3 mètres avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables et si le point le plus haut de la construction n'excède pas 5 mètres. Leur longueur sur limite séparative, au-delà de la première profondeur de construction, ne pourra excéder 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
- 7.3 D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun. Les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.
- 7.4 Le long des boisements matérialisés sur le plan de zonage comme « plantations et espaces boisés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra

être inférieure à **10 mètres** ; toutefois pour les constructions annexes (abri de jardin, piscine, etc.) ce recul minimal est ramené à 4 mètres.

**7.5 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

**Article UB8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UB9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

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

Les constructions annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale.

**9.2 Dispositions particulières**

*Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes

paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade de la construction à laquelle elles se réfèrent. Leurs largeurs cumulées ne dépasseront pas un tiers de la longueur totale du toit.

#### *Toiture*

La coloration et l'aspect des toitures seront ceux communément en usage dans la commune ou dominants dans le quartier.

#### *Clôtures sur rue*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m**. Dans tous les cas un mur plein ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur rue, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines, tout en veillant à ne pas gêner la visibilité pour une question de sécurité.

#### *Clôtures sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 m**. Dans tous les cas un mur béton ou maçonné ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur limites séparatives, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

#### *Clôtures et murs de soutènement*

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum.

#### *Clôtures et murs de remblais*

Un mur de remblais qui a pour objet de permettre un nivellement d'une propriété après apport artificiel de matériaux extérieurs (type remblais) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètres.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum sur rue, et de 1 mètre maximum sur limite séparative.

#### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les propriétés voisines.

Si nécessaire pour l'aménagement des locaux et aires pour le stockage des poubelles, la hauteur du mur bahut pour être portée au-delà de 1 mètre (dans

une limite de 1,50 m maximum).

#### *Remblais*

Les exhaussements de sol qui ne sont pas retenus par un mur doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes.

- 9.3** Les articles 9.1 et 9.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **Article UB10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

|   |
|---|
| <i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i> |
|---|

### **Article UB11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain ; cette superficie minimale devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.
- 11.2** Les aires publiques de stationnement de plus de 10 places devront être plantées d'arbres (1 arbre pour 6 places au minimum).

|                                       |
|---------------------------------------|
| <i>Sous-section 4 : Stationnement</i> |
|---------------------------------------|

### **Article UB12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°2 du présent règlement.
- 12.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 12.6** Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

#### **Article UB13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres (trottoirs et bandes cyclables compris), sauf circonstances particulières tenant à la configuration des lieux ou à l'importance des opérations qu'elles doivent desservir. Une largeur de chaussée de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 4 logements.

Les largeurs minimales figurant ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de voie à sens unique qui devront être dimensionnées de manière à assurer une desserte sécurisée des constructions.

##### **13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article UB14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

**14.2 Assainissement**

*Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

*Eaux pluviales :*

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

**Article UB15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**15.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

**Article UB16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : cinq élargissements ponctuels des rues Basse et Longue.
- 16.2** L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : assise foncière pour la réalisation d'équipements sportifs.
- 16.3** L'emplacement réservé n°7 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : assise foncière pour la réalisation d'équipements scolaires.
- 16.4** L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue du Sable.
- 16.5** L'emplacement réservé n°10 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue Hallen.



## CHAPITRE III – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone urbaine de densité faible à moyenne, à dominante d'habitat résidentiel. Elle correspond aux extensions périphériques du centre ancien et de ses premiers faubourgs. Elles ont été réalisées principalement par voie de lotissements ou d'opérations d'aménagement groupées. Cette zone peut accueillir des services et équipements publics, ainsi que les activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles. Elle comprend les secteurs :

- UCa compris dans la zone C du PEB de l'aéroport de Bâle-Mulhouse) ;
- UCc secteur urbain arboré comprenant des constructions à caractère patrimonial ;
- UCi zone UC soumise à un risque potentiel d'inondation.

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UC1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UC**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

| Légende :     |  |
|---------------|--|
| <b>Int</b>    | La sous-destination est interdite.   |
| <b>Si 2.X</b> | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2. |
|               | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

| Sous-destinations (1 sur 2)                                   | UC            |
|---|---------------|
| Exploitation agricole   | <b>Int</b>    |
| Exploitation forestière                                       | <b>Int</b>    |
| Logement  |               |
| Hébergement   |               |
| Artisanat et commerce de détail                               | <b>Si 2.3</b> |
| Restauration  | <b>Si 2.1</b> |
| Commerce de gros  | <b>Int</b>    |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <b>Si 2.1</b> |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | <b>Si 2.1</b> |

| Sous-destinations (2 sur 2)  | UC     |
|--|--------|
| Cinéma   | Si 2.1 |
| Industrie  | Int    |
| Entrepôt   | Si 2.2 |
| Bureau   | Si 2.1 |
| Centre de congrès et d'exposition  | Si 2.1 |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |        |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |        |
| Etablissements d'enseignement  |        |
| Etablissements de santé et d'action sociale  |        |
| Salles d'art et de spectacles  |        |
| Equipements sportifs   |        |
| Autres équipements recevant du public  |        |

| Légende : |  |
|-----------|--|
| Int       | La sous-destination est interdite.   |
| Si 2.X    | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2. |
|           | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

- 1.2** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation (nuisances sonores, olfactives, polluantes...) ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UC2.
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5** **Conformément au règlement de la zone C du PEB, dans le secteur UCa :** les logements collectifs et les groupes d'habitations sont interdits. La réhabilitation des logements collectifs ou accolés existants est autorisée à

condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les logements accolés à une construction d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).

- 1.6** Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.7** Toute construction dans les zones soumises au risque d'inondation reportées sur le plan de zonage dans **le secteur UCi**. Dans ce secteur, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront autorisées à condition de ne pas comporter de sous-sol ou de garage enterrés.
- 1.8** **Dans le secteur UCc** sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.4.

### **Article UC2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- La restauration
  - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - L'hébergement hôtelier et touristique
  - Les cinémas
  - Les bureaux
  - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** Les constructions d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas dépasser les 100 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement et qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** **Dans le secteur UCc :**
- Les occupations et utilisations de sol citées ci-après, à condition que celles-ci ne remettent pas en cause l'aspect patrimonial et arboré du lieu et participent à sa mise en valeur :
- La mise aux normes, l'adaptation et l'extension mesurée dans la limites de 20% d'emprises au sol supplémentaires des constructions existantes ;
  - Les logements ;
  - Les bureaux et les activités de services ;
  - Les équipements publics.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

- 2.6 La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.
- 2.7 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

### Article UC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### 3.1. Secteur de mixité sociale :

- 3.1.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

| Secteur de mixité sociale | Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux | Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire |
|---------------------------|---|--|
| SMS1                      | Opération de plus de 12 logements   | 25% minimum  |

- 3.1.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.
- 3.1.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### Article UC4 : Emprise au sol

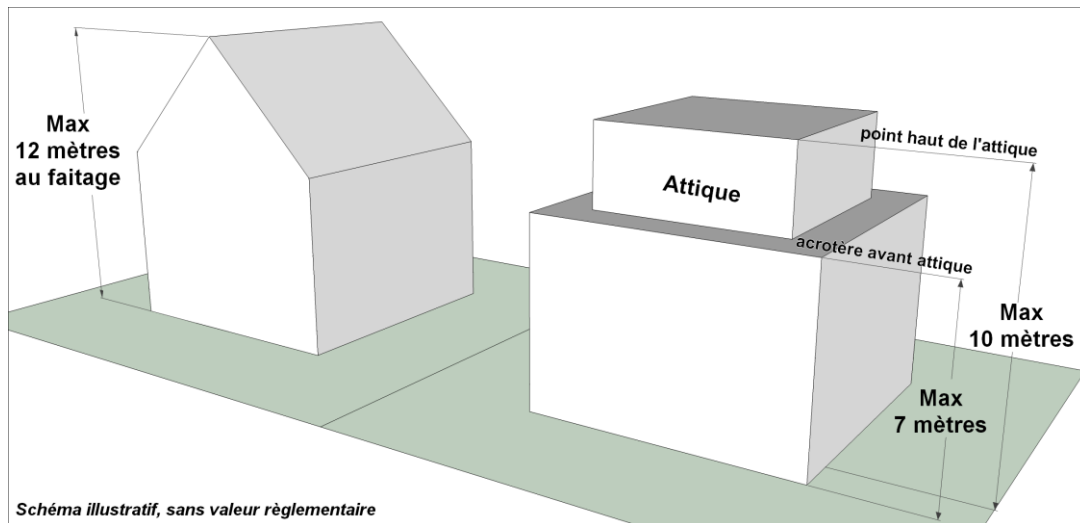
- 4.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie du terrain. Ce chiffre est porté à 60% pour les constructions à vocation d'activités économiques.
- 4.2 L'article 9.1 ne s'applique aux équipements publics.
- 4.3 **Dans le secteur UCc**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie du secteur.

## Article UC5 : Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.

**5.1** Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 12 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 7 mètres.



**5.2** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

**5.3** Dans le secteur UCi exposé à risque potentiel d'inondation et figurant au plan de zonage, tout plancher d'une construction ou installation devra être situé au-dessus du niveau du terrain préexistant avant les travaux.

**5.4** Dans le secteur UCc, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

**5.5** Les dispositions des articles 5.1 à 5.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.

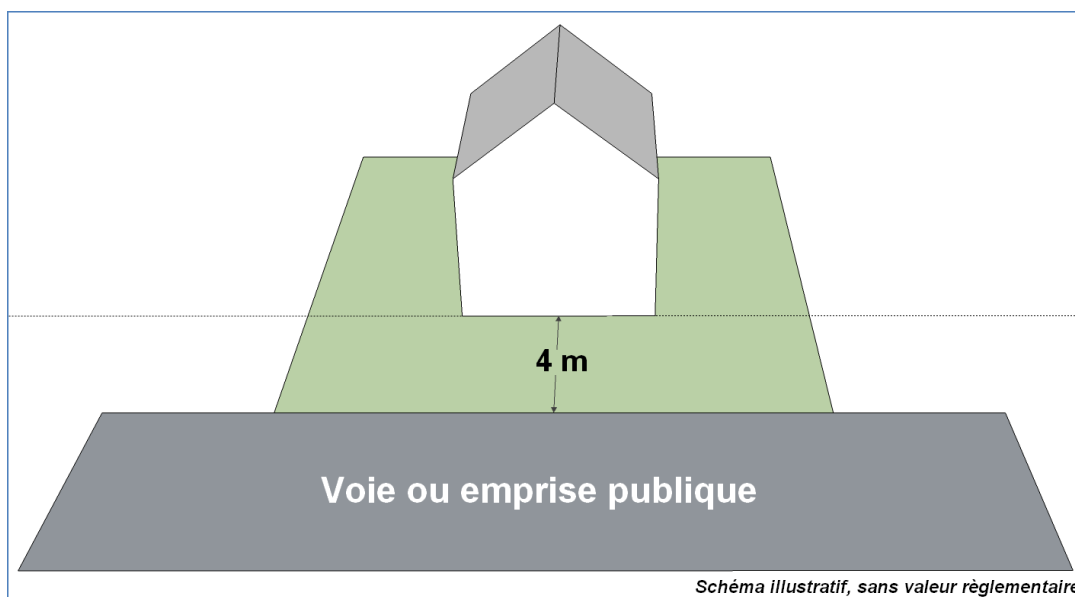
## Article UC6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**Sauf indications contraires sur le plan de zonage :**

- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



- 6.2** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

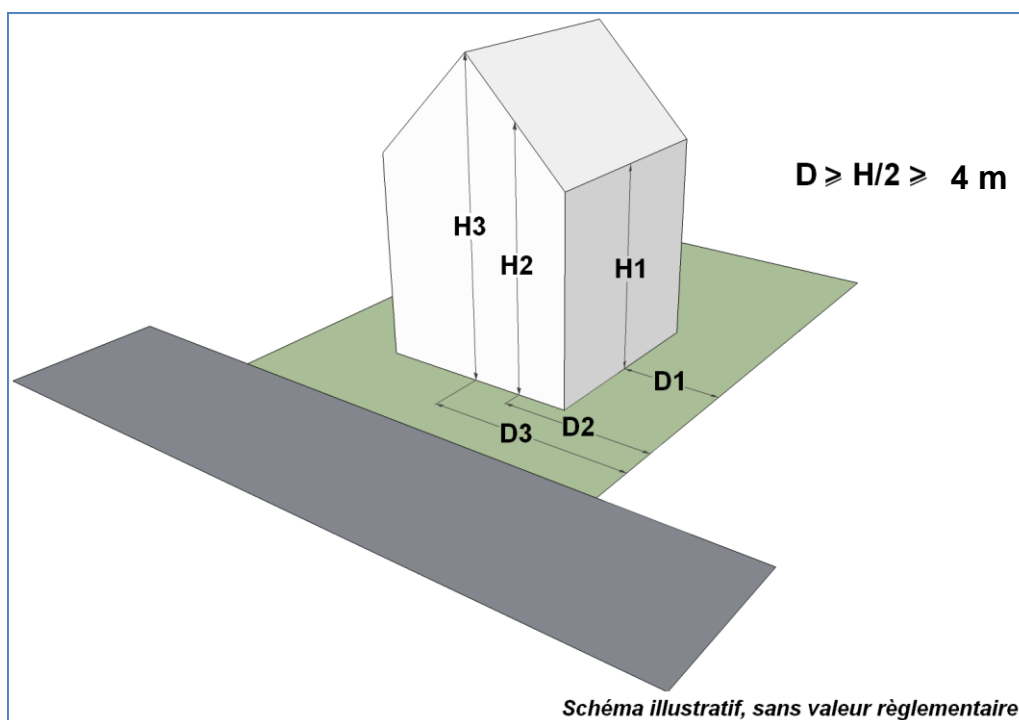
- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10m<sup>2</sup>) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

## Article UC7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (**H/2, avec minimum 4 mètres**).



- 7.2 **Au-delà de la première profondeur de construction**, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- si elle s'adosse à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fond voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun.
- si la hauteur des constructions sur limite séparative n'excède pas 3 mètres avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, et si le point le plus haut de la construction n'excède pas 5 mètres. Leur longueur sur limite séparative, au-delà de la première profondeur de construction, ne pourra excéder 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux cotés consécutifs ;

- 7.3 D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune, ou en cas de projet architectural commun. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

- 7.4 Le long des boisements matérialisés sur le plan de zonage comme « plantations et espaces boisés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de la

construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à **10 mètres** ; toutefois pour les constructions annexes (abri de jardin, piscine, etc.) ce recul minimal est ramené à 4 mètres.

**7.5 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

**Article UC8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article UC9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

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

Les constructions annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale.

**9.2 Dispositions particulières**

*Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes



paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade de la construction à laquelle elles se réfèrent. Leurs largeurs cumulées ne dépasseront pas un tiers de la longueur totale du toit.

#### *Toiture*

La coloration et l'aspect des toitures seront ceux communément en usage dans la commune ou dominants dans le quartier.

#### *Clôtures sur rue*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m**. Dans tous les cas un mur plein ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur rue, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines, tout en veillant à ne pas gêner la visibilité pour une question de sécurité.

#### *Clôtures sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 m**. Dans tous les cas un mur béton ou maçonné ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur limites séparatives, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

#### *Clôtures et murs de soutènement*

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum.

#### *Clôtures et murs de remblais*

Un mur de remblais qui a pour objet de permettre un nivellement d'une propriété après apport artificiel de matériaux extérieurs (type remblais) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètres.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum sur rue, et de 1 mètre maximum sur limite séparative.

#### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les propriétés voisines.

Si nécessaire pour l'aménagement des locaux et aires pour le stockage des poubelles, la hauteur du mur bahut pour être portée au-delà de 1 mètre (dans

une limite de 1,50 m maximum).

#### *Remblais*

Les exhaussements de sol qui ne sont pas retenus par un mur doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes.

- 9.3** Les articles 9.1 et 9.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **Article UC10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

|   |
|---|
| <i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i> |
|---|

### **Article UC11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.  
Cette superficie minimale devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.
- 11.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces indigènes ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <i>Sous-section 4 : Stationnement</i> |
|---------------------------------------|

### **Article UC12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°2 du présent règlement.
- 12.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

- 12.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 12.6** Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

#### **Article UC13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres (trottoirs et bandes cyclables compris), sauf circonstances particulières tenant à la configuration des lieux ou à l'importance des opérations qu'elles doivent desservir. Une largeur de chaussée de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 4 logements.

Les largeurs minimales figurant ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de voie à sens unique qui devront être dimensionnées de manière à assurer une desserte sécurisée des constructions.

##### **13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article UC14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

**14.2 Assainissement**

*Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

*Eaux pluviales :*

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

**Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

- 15.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

**Article UC16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue du Sable.
- 16.2** L'emplacement réservé n°10 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue Hallen.
- 16.3** L'emplacement réservé n°12 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création de voirie.

## CHAPITRE IV – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone comportant des établissements d'activités économiques et de services.

Elle comprend un secteur UEa qui permet des logements sous conditions. »

### SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article UE1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE** et le secteur **UEa**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2.  
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

| Légende :     |  |
|---------------|--|
| <b>Int</b>    | La sous-destination est interdite.   |
| <b>Si 2.X</b> | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2. |
|               | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

| Sous-destinations (1 sur 2)                                   | UE     | UEa    |
|---|--------|--------|
| Exploitation agricole   | Int    | Int    |
| Exploitation forestière                                       | Int    | Int    |
| Logement  | Int    | Si 2.1 |
| Hébergement   | Int    | Int    |
| Artisanat et commerce de détail                               |        |        |
| Restauration  |        |        |
| Commerce de gros  |        |        |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |        |        |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | Si 2.2 | Si 2.2 |
| Cinéma  |        |        |
| Industrie   |        |        |
| Entrepôt  | Si 2.3 | Si 2.3 |
| Bureau  |        |        |
| Centre de congrès et d'exposition                             | Int    | Int    |

| <b>Sous-destinations (2 sur 2)</b>   | <b>UE</b>  | <b>UEa</b> |
|--|------------|------------|
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |            |            |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |            |            |
| Etablissements d'enseignement  |            |            |
| Etablissements de santé et d'action sociale  |            |            |
| Salles d'art et de spectacles  | <b>Int</b> | <b>Int</b> |
| Equipements sportifs   | <b>Int</b> | <b>Int</b> |
| Autres équipements recevant du public  | <b>Int</b> | <b>Int</b> |

| <b>Légende :</b> |  |
|------------------|--|
| <b>Int</b>       | La sous-destination est interdite.   |
| <b>Si 2.X</b>    | La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2. |
|                  | La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.   |

- 1.2** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules à l'exception d'une déchèterie (sauf faisant partie d'un garage automobile) ;
  - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.4** Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

## **Article UE2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Dans le secteur UEa uniquement :**

La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement à condition qu'il soit :

- destiné aux personnes dont la présence peut être jugée nécessaire pour assurer la gestion desdits établissements : la taille de ces logements est limitée à un 1/3 de la surface de plancher de l'établissement en question avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

**2.2** Les activités hôtelières à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité pour les quartiers résidentiels voisins (actuels et futurs).

**2.3** Les entrepôts de stockage à conditions d'être liés à des activités de production autorisées dans la zone.

**2.4** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU.

**2.5** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

**2.6** La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.

**2.7** Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité pour les quartiers résidentiels voisins (actuels et futurs).

### **2.8 Dans le secteur UE au Nord de la rue de Bourgfelden :**

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

## **Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non-règlementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

## **Article UE4 : Emprise au sol**

**4.1** L'emprise des constructions ne pourra excéder 75% de la superficie de la parcelle.



## Article UE5 : Hauteur des constructions

*Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.*

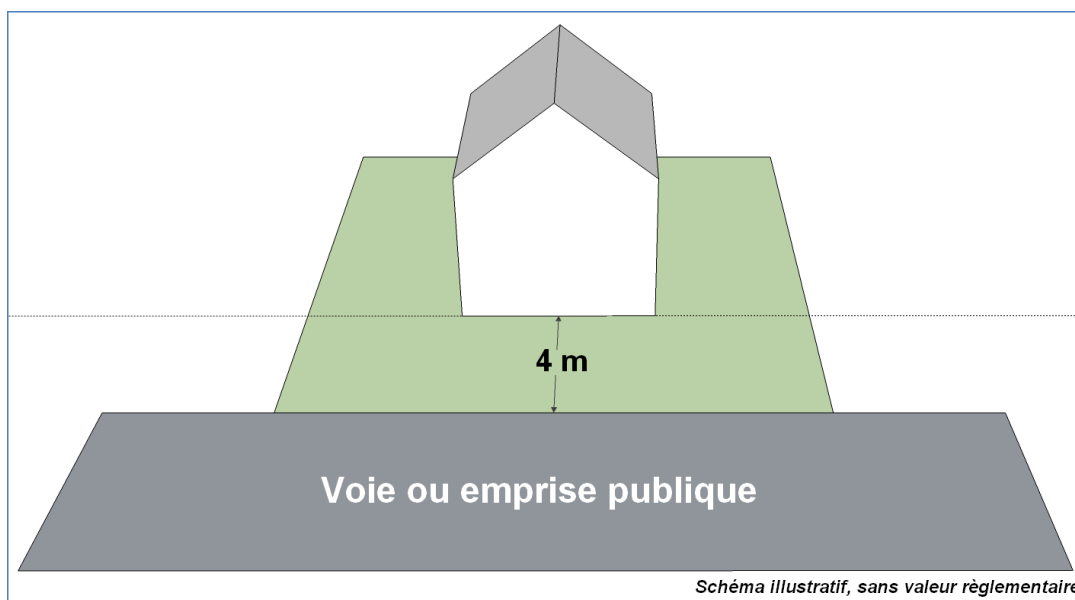
- 5.1** La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres mesuré verticalement par rapport au niveau moyen du sol naturel, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.
- 5.2** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

## Article UE6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.



- 6.2** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
  - terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10m<sup>2</sup>) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

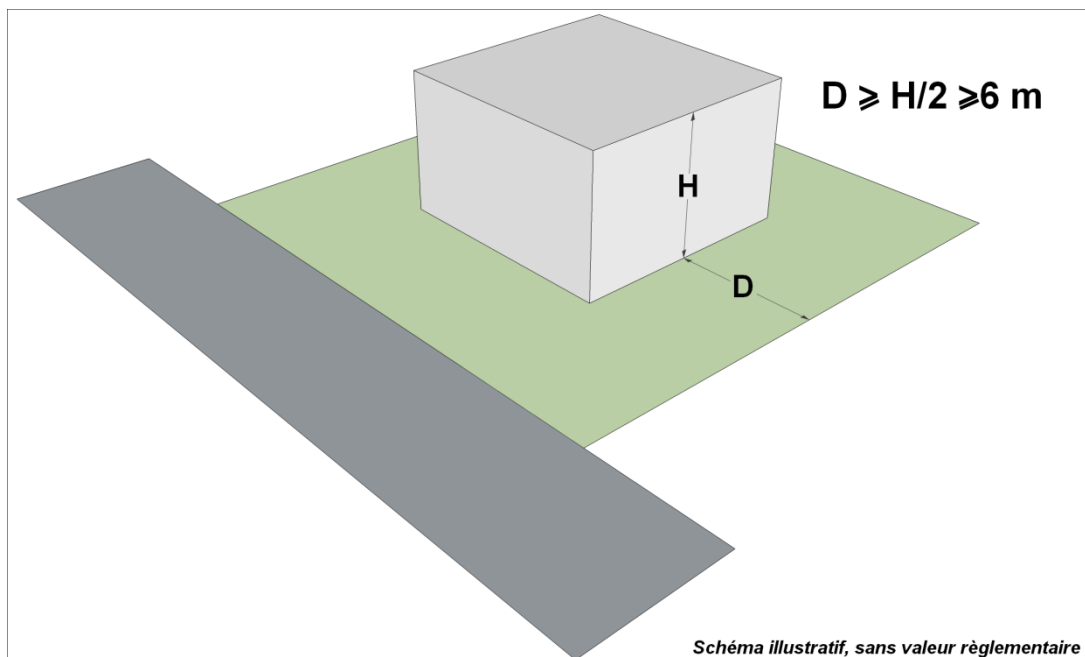
Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

### Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

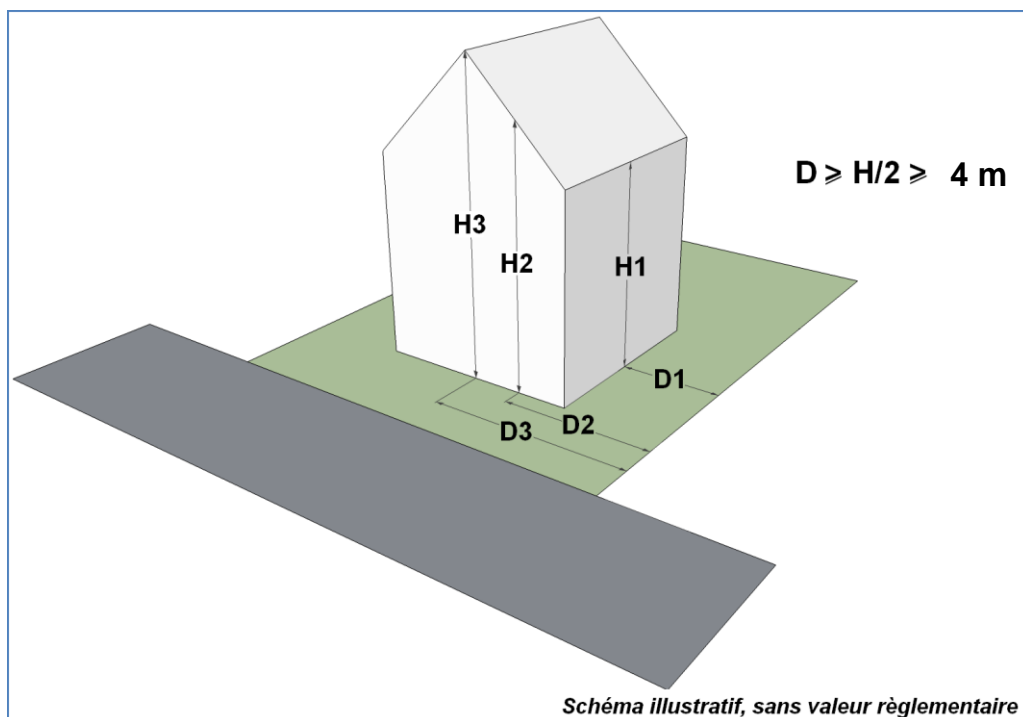
#### 7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres (**H/2, avec minimum 6 mètres**).



## 7.2 Par rapport aux propriétés de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2$ , avec minimum 4 mètres).



## 7.3 Les règles 7.1 à 7.2 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul de celles-ci.

## 7.4 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

## Article UE8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### 8.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

**Article UE9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

**9.1 Dispositions générales**

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

Les constructions annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale.

**9.2 Dispositions particulières**

*Matériaux et bâtiments*

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, parkings, aire de stockage, etc...doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent. Leurs largeurs cumulées ne dépasseront pas un tiers de la longueur totale du toit.

*Dépôts et stockage*

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

## Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

L'aspect des clôtures devra être conçu de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 m**. Elles pourront être constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,70 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (de type grilles ou grillage) ;
- d'un dispositif à claire voie (de type grilles ou grillage).

**9.3** Les articles 9.1 et 9.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **Article UE10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

|   |
|---|
| <i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions</i> |
|---|

### **Article UE11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

**11.1** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface du terrain.

**11.2** Les aires de stationnement comprenant plus de 10 places devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <i>Sous-section 4 : Stationnement</i> |
|---------------------------------------|

### **Article UE12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°2 du présent règlement.

**12.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence

entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

- 12.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 12.6** Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

#### **Article UE13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic, et sauf pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur maximale de 100 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

##### **13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article UE14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

**14.2 Assainissement**

*Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

*Eaux pluviales :*

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

**Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**Article UE16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de Saint-Louis Agglomération est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement du carrefour rue des Carrières - rue de Bâle - rue des Landes.



## CHAPITRE V – ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, urbanisable directement dans le cadre du présent PLU :

- 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3 secteurs d'extensions urbaines sous conditions, avec un phasage dans le temps (le dernier chiffre indique le phasage) ;
- 1AUe secteur réservé à des activités économiques sous conditions ;
- 1AUg, inscrit au titre de l'article R.151-34 du Code d'Urbanisme, réservé à des activités de recyclage, de concassage-criblage de matériaux naturels et de déconstruction comprenant des installations mobiles nécessaires aux activités ciblées ;

Les secteurs 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3, 1AUe et 1AUg sont complétés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **Article 1AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article 1AU2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières et la création d'étangs.

### **Article 1AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

#### **2.1 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :**

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et équipements d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone 1AU et ses secteurs ;
- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'entraînent pas la création de logements supplémentaires ainsi que la construction de constructions annexes à celles-ci.

#### **2.2 Les secteurs 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3 sont urbanisables dans le cadre de l'application du PLU à condition de respecter les articles 2.3 et 2.4 ci-dessous.**

L'ordre de mise en œuvre effectif de ces secteurs est donné par le dernier chiffre ; ainsi les secteurs 1AUb1 et 1AUc1 seront urbanisables en premier, puis le secteur 1AUc2 et enfin le secteur 1AUc3. Chaque nouveau secteur

pourra être engagé dès que les secteurs précédents seront urbanisés ou commercialisés à hauteur de 50% au moins.

**2.3 Dans les secteurs 1AUb1, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB à condition :**

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur, ou sur une superficie minimale de 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur (dans le secteur 1AUb1 rue du Sable la superficie minimale est abaissée à 40 ares).
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves et soit à charge des opérateurs ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité de construction d'au moins 25 logements à l'hectare ;

**2.4 Dans les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC à condition que :**

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur, ou sur une superficie minimale de 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves et soit à charge des opérateurs ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité de construction d'au moins 25 logements à l'hectare (sauf pour 1AUc1, qui comptera un maximum de 4 logements) ;

**2.5 Dans les secteurs 1AUe**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE à condition que :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves et soit à charge des opérateurs ;

**2.6 Dans le secteur 1AUg** : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

### **Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

#### **3.1 Secteur de mixité sociale :**

**3.1.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3.e. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction, logements de service, réhabilitation de logements existants et changements de destination de constructions existantes) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

| Secteur de mixité sociale | Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux | Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire |
|---------------------------|---|--|
| SMS2                      | Opération d'aménagement d'ensemble  | 30% minimum  |

**3.1.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

**3.1.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

**Article 1AU4 : Emprise au sol**

4.1 Non réglementé.

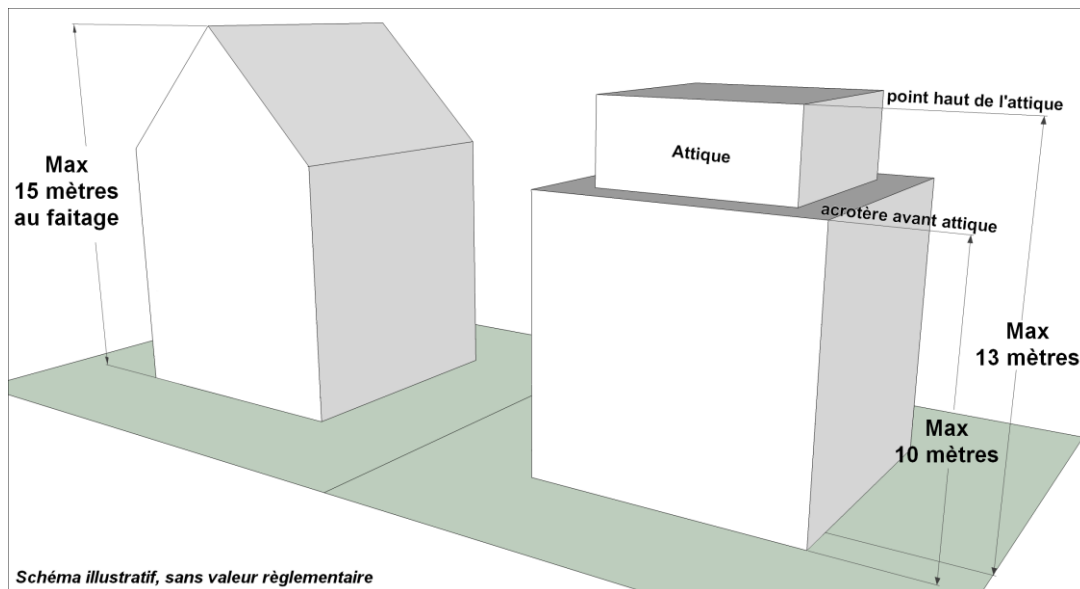
**Article 1AU5 : Hauteur des constructions**

Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.

**5.1.1 Dans le secteur 1AUb1 :**

5.1.2 Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 15 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 13 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 10 mètres.



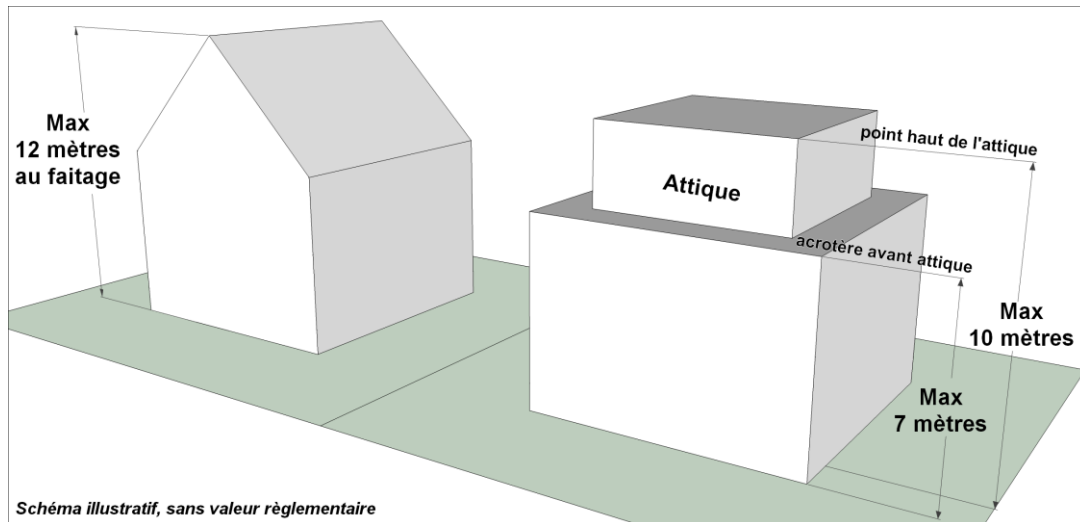
5.1.3 Toutefois les règles de l'article 5.1 ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant des hauteurs supérieures à celles mentionnées ci-dessus, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

5.1.4 Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

**5.2.1 Dans les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3 :**

**5.2.2** Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 12 m.

Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 7 mètres.



**5.2.3** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

**5.3.1 Dans le secteur 1AUe :**

**5.3.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres mesuré verticalement par rapport au niveau moyen du sol naturel, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

**5.3.3** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

**5.4** Les dispositions des articles 5.1 à 5.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs.

**5.5 Dans le secteur 1AUg :** la hauteur maximale est fixée à 20 m.

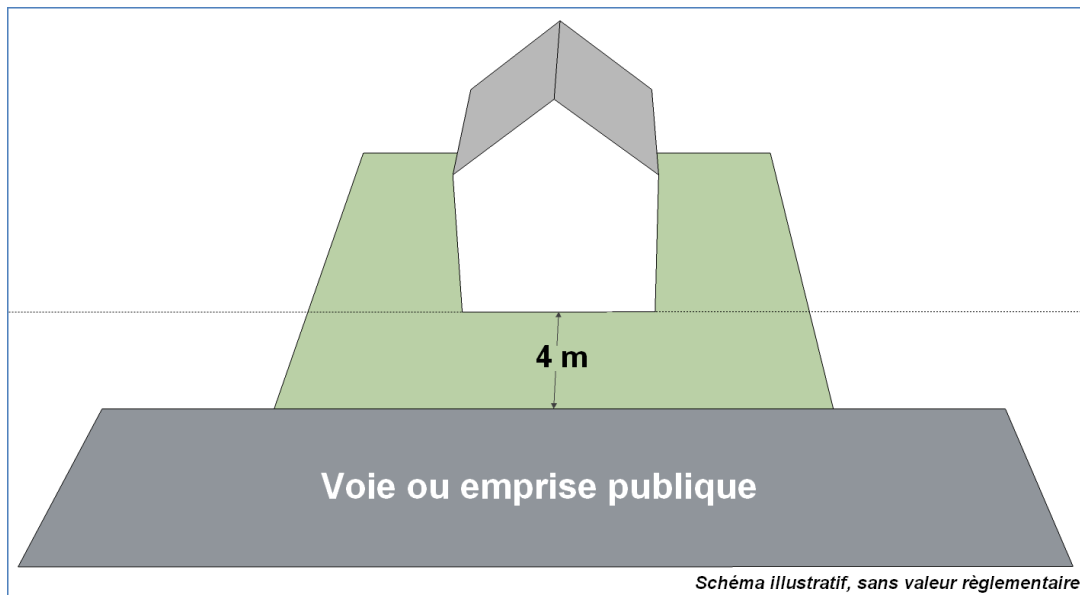
## Article 1AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.

### 6.1.1 Dans le secteur 1AUb1, les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3 :

6.1.2 Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.



### 6.1.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieur ou égale à 10 m<sup>2</sup>) et aux abris à vélos à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

**6.2** Dans les autres cas : les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.

**6.3** L'implantation de toute construction devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

**6.4 Dans le secteur 1AUe :**

Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 15 m par rapport à la Route des Carrières, et en recul d'au moins 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

**6.5 Dans le secteur 1AUg**

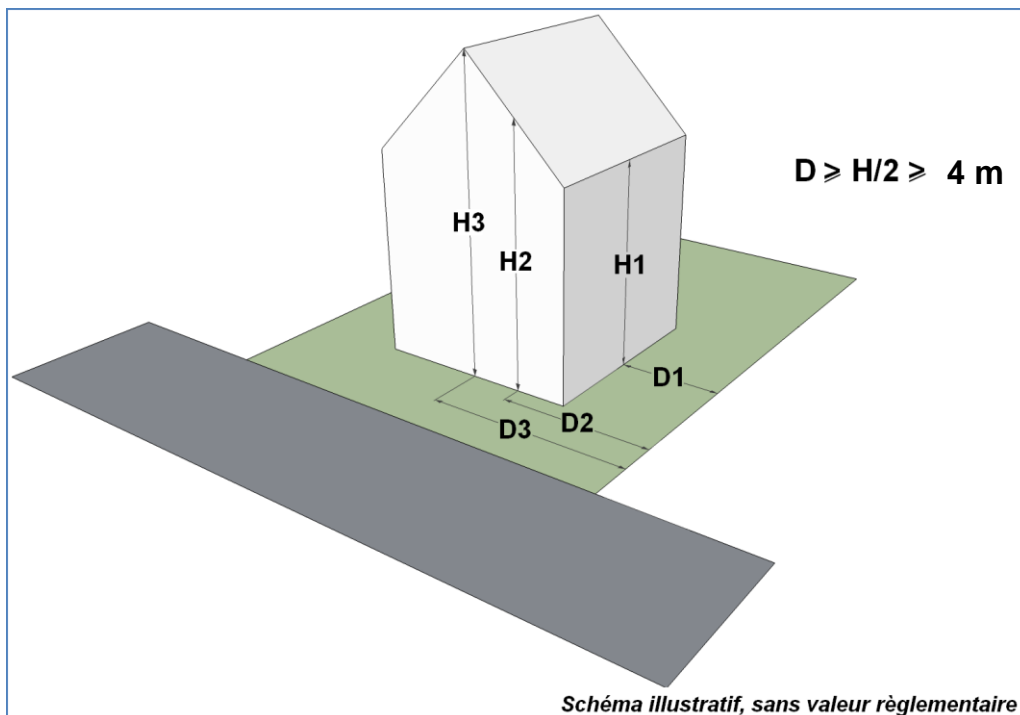
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 1AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1.1 Dans le secteur 1AUB1 et les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3 :**

**7.1.2** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( **$H/2$ , avec minimum 4 mètres**).



**7.1.3 Au-delà de la première profondeur de construction,** l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- si elle s'adosse à des constructions d'une hauteur supérieure, existant sur le fond voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur ;

- dans le cadre d'un projet architectural commun.
- si la hauteur des constructions sur limite séparative n'excède pas 3 mètres avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables et si le point le plus haut de la construction n'excède pas 5 mètres. Leur longueur sur limite séparative, au-delà de la première profondeur de construction, ne pourra excéder 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux cotés consécutifs ;

**7.1.4** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune ou en cas de projet architectural commun. Les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.

**7.1.5** Le long des boisements matérialisés sur le plan de zonage comme « plantations et espaces boisés au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à **10 mètres** ; toutefois pour les constructions annexes (abri de jardin, piscine, etc.) ce recul minimal est ramené à 4 mètres.

**7.1.5 Les articles 7.1.2 et 7.1.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
- aux carports.

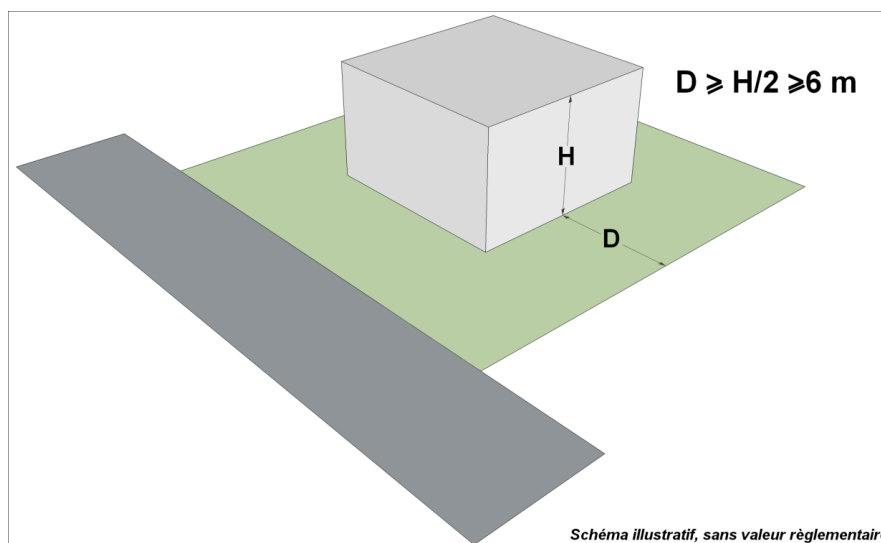
Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.



## 7.2 Dans le secteur 1AUe :

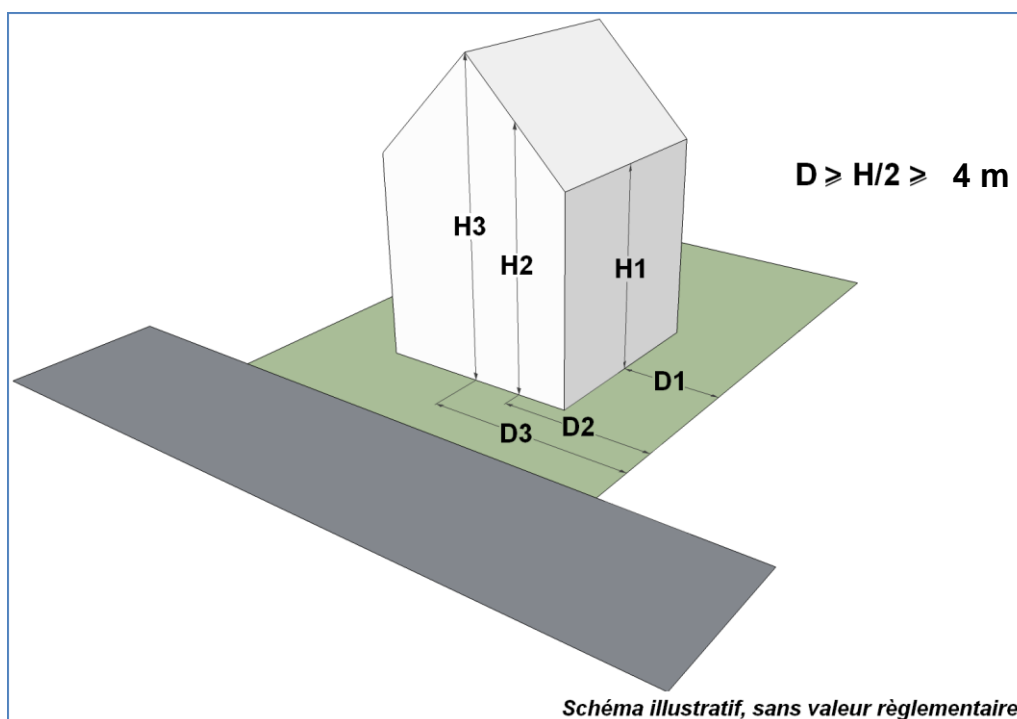
### 7.2.1 Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur 1AUe

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres ( $H/2$ , avec minimum 6 mètres).



### 7.2.2 Par rapport aux propriétés du secteur 1AUe

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ( $H/2$ , avec minimum 4 mètres).



### **7.2.3 Les règles 7.1 à 7.2 ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit sur limites séparatives, soit en recul de celles-ci.

**7.2.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

**7.3** Dans les autres cas : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres (H/2, avec minimum 4 mètres).

**7.4** L'implantation de toute construction devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

### **7.5 Dans le secteur 1AUg**

Les constructions pourront d'implanter sur limite(s) ou en recul.

## **Article 1AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

**8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **Article 1AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

### **9.1 Dispositions générales**

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

Les constructions annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale.

## 9.2 Dans le secteur 1AUb1 et les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3 :

### *Matériaux*

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade de la construction à laquelle elles se réfèrent. Leurs largeurs cumulées ne dépasseront pas un tiers de la longueur totale du toit.

### *Toiture*

La coloration et l'aspect des toitures seront ceux communément en usage dans la commune ou dominants dans le quartier.

### *Clôtures sur rue*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m**. Dans tous les cas un mur plein ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur rue, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines, tout en veillant à ne pas gêner la visibilité pour une question de sécurité.

### *Clôtures sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 m**. Dans tous les cas un mur béton ou maçonné ne pourra pas dépasser 1 m. En dehors de l'éventuel mur plein, la clôture sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, pour les clôtures sur limites séparatives, on veillera à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

### *Clôtures et murs de soutènement*

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultants de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum.

### *Clôtures et murs de remblais*

Un mur de remblais qui a pour objet de permettre un nivellement d'une propriété après apport artificiel de matériaux extérieurs (type remblais) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètres.

Il pourra être surmonté d'un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie type grilles et grillages d'une hauteur de 1 mètre maximum sur rue, et de 1 mètre maximum sur limite séparative.

### *Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles*

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public et les propriétés voisines.

Si nécessaire pour l'aménagement des locaux et aires pour le stockage des poubelles, la hauteur du mur bahut pour être portée au-delà de 1 mètre (dans une limite de 1,50 m maximum).

### *Remblais*

Les exhaussements de sol qui ne sont pas retenus par un mur doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes.

## **9.3 Dans le secteur 1AUe :**

### *Matériaux et bâtiments*

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, parkings, aire de stockage, etc...doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent. Leurs largeurs cumulées ne dépasseront pas un tiers de la longueur totale du toit.

### *Dépôts et stockage*

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

## Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements d'activités et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

L'aspect des clôtures devra être conçu de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 m**. Elles pourront être constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,70 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie (de type grilles ou grillage) ;
- d'un dispositif à claire voie (de type grilles ou grillage).

**9.4** Les articles 9.1 à 9.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **Article 1AU10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1** Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

### **Article 1AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

#### **11.1.1 Dans le secteur 1AUb1 :**

**11.1.2** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain ; cette superficie minimale devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.

**11.1.3** Les aires publiques de stationnement de plus de 10 places devront être plantées d'arbres (1 arbre pour 6 places au minimum).

#### **11.2.1 Dans les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc3 :**

**11.2.2** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.  
Cette superficie minimale devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.

**11.2.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces indigènes ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

**11.3.1 Dans le secteur 1AUe :**

**11.3.2** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface du terrain.

**11.3.3** Les aires de stationnement comprenant plus de 10 places devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

|                                       |
|---------------------------------------|
| <i>Sous-section 4 : Stationnement</i> |
|---------------------------------------|

**Article 1AU12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

**12.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies dans l'annexe n°2 du présent règlement.

**12.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

**12.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

**12.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**12.6** Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 1AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres (trottoirs et bandes cyclables compris), sauf circonstances particulières tenant à la configuration des lieux ou à l'importance des opérations qu'elles doivent desservir.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article 1AU14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

**14.2 Assainissement**

*Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

*Eaux pluviales :*

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

**Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**15.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**15.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.



**Article 1AU16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'une aire de stationnement.
- 16.2** L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'un accès reliant la RD 201 à la rue du Sable.

## CHAPITRE VI – ZONE 2AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non directement urbanisable dans le cadre du présent SCoT (échéance 2030).

Elle comprend le secteur 2AUe qui correspond à un site d'importance métropolitaine à long terme identifié dans l'orientation 4.3. du DOO du SCoT en vigueur. »

### Article 2AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article 2AU2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières et la création d'étangs.

### Article 2AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

#### 2.1 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les opérations désignées par un emplacement réservé ;
- toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie ;
- les aménagements viaires et la création de parcs de stationnement, à condition d'être liés à la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ;
- la démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

#### 2.2 Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées **au plan n°3c** intitulé « constructions isolées en zones A, N et 2AU » :

- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;
- Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
- L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux ;

- La création d'un carport d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.
- La création de terrasses (non couvertes) et de piscines (non couvertes).

### **Article 2AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

3.1 Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article 2AU4 : Emprise au sol**

4.1 Non réglementé

### **Article 2AU5 : Hauteur des constructions**

5.1 Non réglementé

### **Article 2AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Non réglementé

### **Article 2AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

7.1 Non réglementé

### **Article 2AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

8.1 Non réglementé

### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Article 2AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

9.1 Non réglementé

### **Article 2AU10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

10.1 Non réglementé

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

**Article 2AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

11.1 Non réglementé

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article 2AU12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

12.1 Non réglementé

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article 2AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une emprise inférieure à 8 mètres (trottoirs et bandes cyclables compris), sauf circonstances particulières tenant à la configuration des lieux ou à l'importance des opérations qu'elles doivent desservir.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article 2AU14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

**14.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

**14.2 Assainissement**

*Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

*Eaux pluviales :*

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

**Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**15.1 Non réglementé**

**Article 2AU16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Création d'un ouvrage hydraulique type bassin de rétention/bassin d'orage.
- 16.1** L'emplacement réservé n°13 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Création de stationnements (parking-relais et/ou de covoiturage), local vélo.

## CHAPITRE VII – ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre correspond à une vaste propriété, entourée d'un parc aménagé. Le projet en attente consiste en la transformation de la vaste résidence en show-room et centre de formation pour un industriel.

Le projet n'est aujourd'hui pas assez avancé pour être inclus directement dans le PLU, d'où le périmètre d'attente.

Dans tous les cas, la commune n'envisage pas de vocation résidentielle pour ce secteur. »

### **Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU2.

### **Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1 Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 alinéa 5° du Code de l'Urbanisme :
- l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU), la réfection et le changement de destination des constructions existantes,
  - l'extension limitée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire,
  - et les constructions et installations nouvelles de type annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

### **Article AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- 3.1 Non réglementé

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article AU4 : Emprise au sol**

- 4.1 Non réglementé

### **Article AU5 : Hauteur des constructions**

- 5.1 Non réglementé

**Article AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Non règlementé

**Article AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

7.1 Non règlementé

**Article AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

8.1 Non règlementé

*Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

**Article AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

9.1 Non règlementé

**Article AU10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

10.1 Non règlementé

*Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

**Article AU11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

11.1 Non règlementé

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article AU12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

12.1 Non règlementé

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article AU13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

13.1 Non règlementé



*Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article AU14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

14.1 Non réglementé

**Article AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

15.1 Non règlementé

**Article AU16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

16.1 Non règlementé

## CHAPITRE VIII – ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Zone agricole protégée en raison de la valeur des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité et qualité paysagère. Elle comprend les secteurs :

- Aa : secteurs réservés aux besoins de construction et d'installation de la profession agricole ;
- Ai : secteur agricole soumis à un risque potentiel d'inondation ;
- Ab : secteur réservé aux besoins de constructions et d'installations d'un centre équestre ;
- Ac : secteur réservé aux besoins de constructions et d'installations d'une activité horticole existante.

### Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.
- 1.2 Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements de sol de sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres, sauf ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
  - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.6 Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 8 ou 10 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et/ou ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.7 Les défrichements dans les zones figurant au plan de zonage comme « plantations et espaces boisés à protéger ou à renforcer au titre des articles L. 113-1 et L. 133-2 du Code de l'Urbanisme ».
- 1.8 Toute construction dans les secteurs soumis aux risques potentiels d'inondation figurant sur le plan de zonage en secteur Ai.

## Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

### 2.1. Dans la zone et les secteurs sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux, voiries, canal, stationnement de covoiturage, pistes cyclables, cheminements piétons, etc.).
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- La démolition de tout ou partie des constructions à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux constructions agricoles.
- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées **au plan n°3c** intitulé « constructions isolées en zones A, N et 2AU » :
  - l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;
  - Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
  - L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux ;
  - La création d'un carport d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.
  - La création de terrasses (non couvertes) et de piscines (non couvertes).
- Les abris de pâturage à vocation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté.
- Les coupes et abattages d'arbres les zones figurant au plan de zonage comme « plantations et espaces boisés au titre des articles L. 113-1 et L. 133-2 du Code de l'Urbanisme » sont soumis à autorisation.
- Les opérations figurant en emplacements réservés.

## **2.2 Dans les secteurs Aa, sont autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l'entretien agricole à condition de justifier d'une bonne intégration paysagère ;
- Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition :
  - qu'elle permette le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu d'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
  - que sa surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
  - que l'extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLU soit limitée à 10% de la surface de plancher initiale ;
  - qu'elle soit située à proximité des constructions agricoles préexistantes, intégrée ou construite simultanément, sauf nécessité technique justifiée ;
  - que les aménagements soient conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.
  - Un local commercial fermé de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **2.3 Dans le secteur Ab, sont autorisées :**

- Les occupations du sol, constructions et installations nécessaires ou liées au centre équestre.

## **2.4 Dans le secteur Ac, sont autorisées :**

- Les occupations du sol, constructions et installations nécessaires ou à une activité horticole.

### **Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non-règlementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

### **Article A4 : Emprise au sol**

- 4.1** L'emprise au sol des extensions des constructions de faible emprise des « constructions isolées en zones A et N » mentionnées au plan du règlement graphique n°3c ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux.
- 4.2** L'emprise au sol des abris de pâture autorisés est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **Article A5 : Hauteur des constructions**

*Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.*

### **10.1 Dans toute la zone A (Aa, Ab et Ac compris) :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Pour les abris agricoles et autres constructions techniques de faible emprise admis la hauteur est limitée à 4 mètres.

### **10.2** Sauf indications contraires figurant sur le plan de servitudes, les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article A6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

### **Dans toute la zone A (Aa, Ab et Ac compris) :**

#### **6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **RD** : 35 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres.

#### **6.2** Les constructions et clôtures fixes devront respecter un recul de 8 mètres par rapport aux hauts des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique, ainsi que pour les ouvrages, infrastructures et constructions d'intérêt général.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

#### **6.3** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **6.4** **Les règles des articles 6.1 à 6.2.** ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions par rapport à celles-ci.

#### **6.5** **Dans le secteur Aa :**

Les constructions d'élevage générant des périmètres au titre des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départementale, devront s'implanter en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux zones U et AU adjacentes.

## **Article A7 : Implantation par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

### **Dans toute la zone A (Aa, Ab et Ac compris) :**

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Les constructions et clôtures fixes devront respecter un recul d'au moins 8 mètres par rapport aux hauts des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 7.3** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.4** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 7.5** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.
- 7.6** Les carports pourront s'implanter sur limites.
- 7.7 Dans le secteur Aa :**
- Les constructions d'élevage générant des périmètres au titre des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départementale, devront s'implanter en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux zones U et AU adjacentes.

## **Article A8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

|  |
|--|
| <i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> |
|--|

## **Article A9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

- 9.1** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;

- à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation. Les couleurs criardes sont interdites. La couleur des bâtiments devra être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

- 9.2** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les matériaux réfléchissants, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire, et les couleurs vives et agressives sont proscrits.

- 9.3** Les constructions admises dans la zone A et ses secteurs devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage. Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Les bâtiments doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

- 9.4** Les clôtures fixes seront à mailles transparentes autour des bâtiments d'exploitation.

#### **Article A10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

|  |
|--|
| <p><i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i></p> |
|--|

#### **Article A11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

L'aménagement des secteurs Aa, Ab et Ac fera l'objet de plantations d'arbres à haute tige ou d'arbustes d'essence locale visant à favoriser l'intégration des constructions et installations autorisées.

- 11.2** Les espaces boisés protégés soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme sont délimités au plan de zonage.
- 11.3** Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

#### *Sous-section 4 : Stationnement*

**Article A12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### *Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article A13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Un projet 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.

#### *Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques*

**Article A14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- 4.1** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.



Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

- 4.2** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

**Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

**Article A16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de Saint-Louis Agglomération est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Création d'un barreau routier Nord-Sud – RD 105 - Rue des Carrières.

## CHAPITRE IX – ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Na : secteur réservé aux sports-loisirs de plein air ;
- Nd : secteur réservé au cimetière et à ses aménagements ;
- Ni : secteur naturel protégé soumis à risque potentiel d'inondation ;
- Nr : secteur de ruchers ;
- Ng : secteur graviérable inscrit au titre de l'article R.151-34 du Code d'Urbanisme

### **Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3 La création d'étangs (sauf dans les secteurs Na) ;
- 1.4 Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.6 Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 8 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.7 Les défrichements dans les zones figurant au plan de zonage comme « plantations et espaces boisés à protéger ou à renforcer au titre des articles L. 113-1 et L. 133-2 du Code de l'Urbanisme ».
- 1.8 Toute construction dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

## **Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

### **2.1 Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (route, cheminements doux, voie ferrée, lignes électriques, canal, bassin d'orage...).
- L'édification et la transformation de clôtures.
- Les coupes et abattages d'arbres les zones figurant au plan de zonage comme « plantations et espaces boisés au titre des articles L. 113-1 et L. 133-2 du Code de l'Urbanisme » sont soumis à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.
- Les opérations figurant en emplacements réservés.
- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées **au plan n°3c** intitulé « constructions isolées en zones A, N et 2AU » :
  - l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;
  - Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
  - L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux ;
  - La création d'un carport d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.
  - La création de terrasses (non couvertes) et de piscines (non couvertes).
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux constructions ;

**2.2 Dans le secteur Na**, les constructions, aménagements et installations nécessaires aux sports et loisirs.

**2.3 Dans le secteur Nd**, sont autorisées les occupations et utilisations liées à l'entretien, à l'aménagement et au bon fonctionnement du cimetière.

**2.4** Dans le secteur Nr sont autorisés l'entretien des ruchers existant et l'implantation de nouveaux ruchers.

**2.5** Dans le secteur graviérable Ng inscrit au titre de l'article R.154-34 du code de l'urbanisme :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

#### **Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non-règlementé.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### *Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### **Article N4 : Emprise au sol**

**4.1** L'emprise au sol des extensions des constructions de faible emprise des « constructions isolées en zones A et N » mentionnées au plan du règlement graphique n°3c ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire après travaux.

**4.2** Dans le secteur Na, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

**4.3** Dans les secteurs Nr et Nd, l'emprise au sol est limitée à 50% du secteur.

#### **Article N5 : Hauteur des constructions**

*Le mode de calcul de la hauteur est défini dans les dispositions générales du présent règlement.*

**5.1** Dans la zone N et les secteurs Na, Nd, Nr et Ng : la hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

**5.2** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

## Article N6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **RD** : 35 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions par rapport à celles-ci.

**6.2** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ainsi que la bande roulante de transports de sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.3** **Dans les secteurs Na, Nd, Nr et Ng** : les constructions devront être implantées en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## Article N7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2** Les constructions et clôtures (sauf les clôtures de pâture temporaires) devront également respecter un recul de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

**7.3** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

**7.4** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**7.5** Les règles d'implantation de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions par rapport à celles-ci.

**7.6** **Dans les secteurs Na, Nd, Nr et Ng** : les constructions pourront être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en recul.

## **Article N8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- 8.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

### *Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **Article N9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

- 9.1 Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

- 9.2 Les clôtures autour des constructions et installations autorisées seront à mailles transparentes.

- 9.3 **Dans les secteurs Na et Nd**, les clôtures pourront également être constituées d'un mur bahut (0,50 m de hauteur au maximum), surmonté d'un dispositif à claire-voie ; la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

## **Article N10 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant.

### *Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

## **Article N11 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations**

- 11.1 Les espaces boisés protégés soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme sont délimités au plan de zonage.
- 11.2 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

- 11.3 Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières

*Sous-section 4 : Stationnement*

**Article N12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité**

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

*Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

**Article N13 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**13.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**13.2 Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Un projet 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 N14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif**

- 4.1** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 4.2** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.
- Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

**Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

**Article N16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires**

- 16.1** L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de Saint-Louis Agglomération est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : Création d'un barreau routier Nord-Sud – RD 105 - Rue des Carrières.
- 16.2** L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue du Sable.



# 1. ANNEXE N°1 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT EN ZONE UA

## 1. Stationnement des véhicules légers :

| Sous-destinations (1 sur 2)                                   | Normes   |
|---|--|
| Logement  | <p>Minimum <b>2</b> place par logement</p> <p>+</p> <p>Pour les opérations de 2 à 5 logements : 2 places visiteurs</p> <p>Pour les opérations de 6 à 15 logements : 4 places visiteurs</p> <p>Pour les opérations de 16 logements et plus : 6 places visiteurs</p> |
| Hébergement   | <p>Minimum <b>1</b> place par possibilité d'hébergement</p>  |
| Artisanat et commerce de détail                               | <p><b>Il peut être imposé jusqu'à ce que:</b></p> <p>Les stationnements représentent au moins <b>40%</b> de la sdp*</p> <p>Avec au minimum 1 place</p>   |
| Restauration  | <p><b>Il peut être imposé jusqu'à ce que:</b></p> <p>Les stationnements représentent au moins <b>40%</b> de la sdp*</p>  |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <p><b>Il peut être imposé jusqu'à ce que:</b></p> <p>Les stationnements t représentent au moins <b>40%</b> de la sdp*</p> <p>Avec au minimum 1 place</p>   |

\*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

| Sous-destinations (2 sur 2)  | Normes  |
|--|---|
| Hébergement hôtelier et touristique  | Minimum 1 place par possibilité d'hébergement   |
| Cinéma   | En fonction des besoins réels estimés   |
| Entrepôt   | <b>Il peut être imposé jusqu'à ce que:</b><br>Les stationnements représentent au moins <b>10%</b> de la sdp*                            |
| Bureau   | <b>Il peut être imposé jusqu'à ce que:</b><br>Les stationnements représentent au moins <b>40%</b> de la sdp*<br>Avec au minimum 1 place |
| Centre de congrès et d'exposition  | En fonction des besoins réels estimés   |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | En fonction des besoins réels estimés   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | En fonction des besoins réels estimés   |
| Etablissements d'enseignement  | En fonction des besoins réels estimés   |
| Etablissements de santé et d'action sociale  | En fonction des besoins réels estimés   |
| Salles d'art et de spectacles  | En fonction des besoins réels estimés   |
| Equipements sportifs   | En fonction des besoins réels estimés   |
| Autres équipements recevant du public  | En fonction des besoins réels estimés   |

\*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

## **2. Stationnement des véhicules légers électriques :**

Pour toute opération d'aménagement et pour toute construction neuve il peut être exigé des aires de stationnement pour véhicules électriques correspondant aux besoins estimés.

## **3. Stationnement des vélos :**

Pour toute opération d'aménagement et pour toute construction neuve il peut être exigé des dispositifs adaptés au stationnement des vélos correspondant aux besoins estimés.

## 2. ANNEXE N°2 – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT DANS LES AUTRES ZONES

### 1. Stationnement des véhicules légers :

| Sous-destinations (1 sur 2)                                   | Normes  |
|---|---|
| Exploitation agricole   | En fonction des besoins réels estimés   |
| Exploitation forestière                                       | En fonction des besoins réels estimés   |
| Logement  | <p>Minimum <b>2</b> place par logement<br/>+</p> <p>Pour les opérations de 2 à 5 logements : 2 places visiteurs</p> <p>Pour les opérations de 6 à 15 logements : 4 places visiteurs</p> <p>Pour les opérations de 16 logements et plus : 6 places visiteurs</p> |
| Hébergement   | Minimum <b>1</b> place par possibilité d'hébergement  |
| Artisanat et commerce de détail                               | <p>Les stationnements doivent représenter au moins <b>40%</b> de la sdp*</p> <p>Avec au minimum 1 place</p>   |
| Restauration  | Les stationnements doivent représenter au moins <b>40%</b> de la sdp*   |
| Commerce de gros  | Les stationnements doivent représenter au moins <b>10%</b> de la sdp*   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <p>Les stationnements doivent représenter au moins <b>40%</b> de la sdp*</p> <p>Avec au minimum 1 place</p>   |
| Hébergement hôtelier et touristique                           | Minimum <b>1</b> place par possibilité d'hébergement  |

\*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

| Sous-destinations (2 sur 2)  | Normes   |
|--|--|
| Cinéma   | En fonction des besoins réels estimés  |
| Industrie  | Les stationnements doivent représenter au moins <b>10%</b> de la sdp*                            |
| Entrepôt   | Les stationnements doivent représenter au moins <b>10%</b> de la sdp*                            |
| Bureau   | Les stationnements doivent représenter au moins <b>40%</b> de la sdp*<br>Avec au minimum 1 place |
| Centre de congrès et d'exposition  | En fonction des besoins réels estimés  |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | En fonction des besoins réels estimés  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | En fonction des besoins réels estimés  |
| Etablissements d'enseignement  | En fonction des besoins réels estimés  |
| Etablissements de santé et d'action sociale  | En fonction des besoins réels estimés  |
| Salles d'art et de spectacles  | En fonction des besoins réels estimés  |
| Equipements sportifs   | En fonction des besoins réels estimés  |
| Autres équipements recevant du public  | En fonction des besoins réels estimés  |

\*sdp : surface de plancher (telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

## **2. Stationnement des véhicules légers électriques :**

Pour toute opération d'aménagement et pour toute construction neuve il peut être exigé des aires de stationnement pour véhicules électriques correspondant aux besoins estimés.

## **3. Stationnement des vélos :**

Pour toute opération d'aménagement et pour toute construction neuve il peut être exigé des dispositifs adaptés au stationnement des vélos correspondant aux besoins estimés.



