

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document provisoire



HEGENHEIM

3. Règlement

Document arrêté en Conseil Municipal

Le Maire



1^{er} septembre 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA.....	12
CHAPITRE II – ZONE UB.....	22
CHAPITRE III – ZONE UC.....	32
CHAPITRE IV– ZONE UE	44
CHAPITRE V – ZONE AU	54
CHAPITRE VI – ZONE A.....	61
CHAPITRE VII – ZONE N.....	69
ANNEXES	76

PREAMBULE - 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. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles 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 réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. **Le Plan d'exposition aux bruits de l'aéroport de Bâle-Mulhouse** est annexé au PLU (**PEB**). Les prescriptions du PEB s'appliquent aux autorisations d'urbanisme.
- 2.5** Les dispositions de *l'arrêté du 30 mai 1996* 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.
- 2.6 Cour commune**
- Organisée par le Code de l'urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte. Le PLU autorise la mise en place d'une cour commune dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU.
- 2.7** En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

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. La zone urbaine comprend :

- 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, UCb, UCc et UCi ;
- d) une zone UE comprenant les secteurs UEa.

3.2. La zone à urbaniser (AU) ; elle comprend les secteurs 2AU, 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3, 1AUe, 1AUg.

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 et Nj.

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 par sinistre ou démolis

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de **5 ans**.

Cet article s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU sous réserve des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

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. 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.

Carport : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 20 m², 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.

Construction principale : construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

Construction annexe : c'est une construction de faible importance (emprise inférieure à 30 m²), non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abris de jardin, piscine, terrasse-véranda, remise, carport...).

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Art. R.420-1).

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.).

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,...

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.

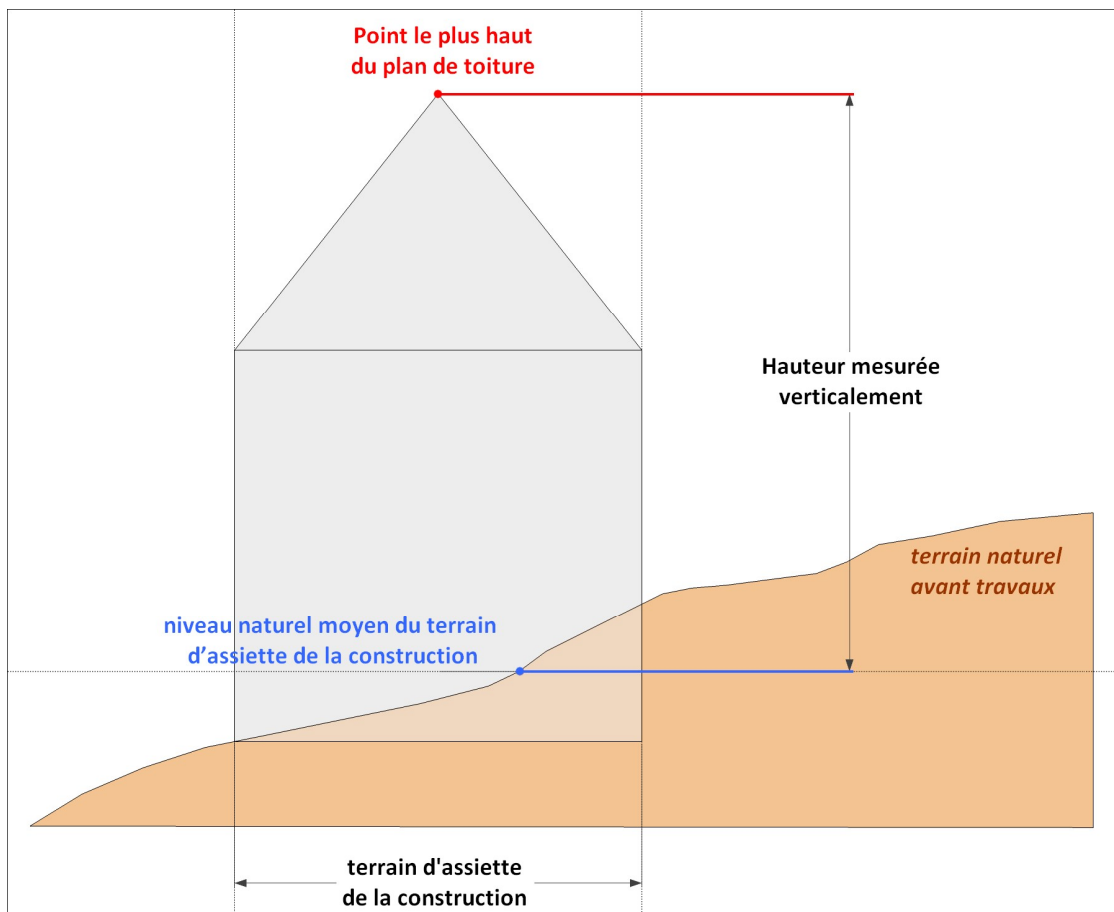
Hauteur d'une construction à l'égout du toit

« 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.

Contiguïté : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

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

Mode de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau naturel moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux. Elle est calculée par différence, mesurée verticalement, entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut de la toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). Pour déterminer le niveau moyen du terrain naturel, il faut s'appuyer sur la pente principale.

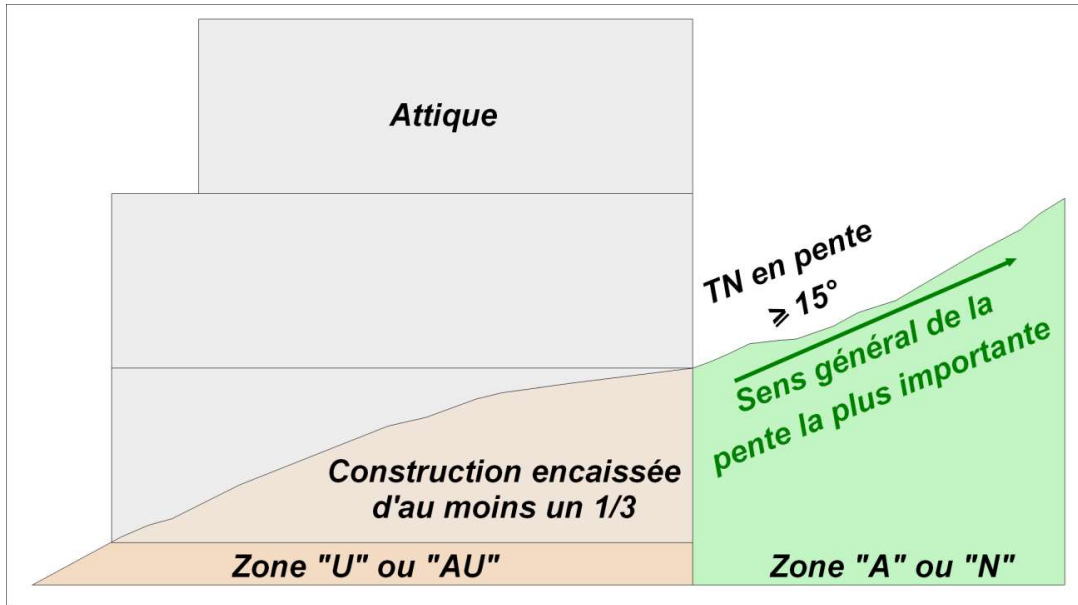


Attique : L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

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,

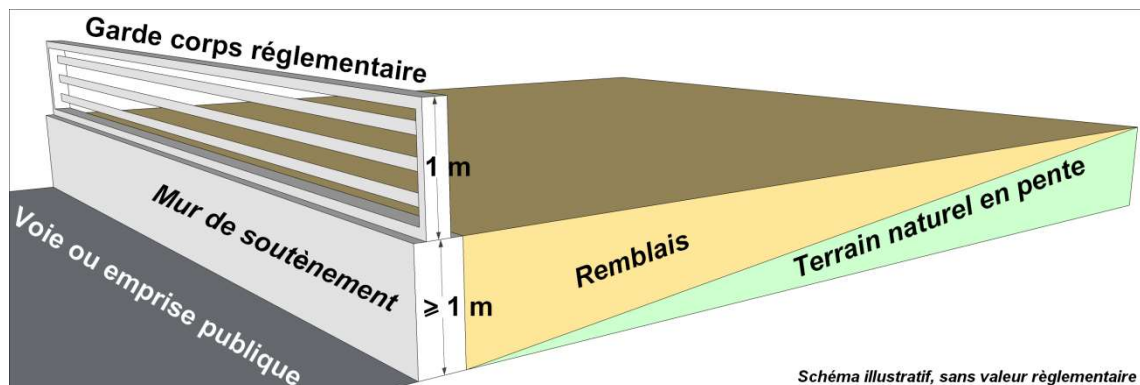
Alors le retrait de 1,50 mètre n'est pas imposé au côté de l'attique qui donne sur la pente montante en A ou N.



Clôtures en cas de mur de soutènement :

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à un 1 mètre, la clôture surmontant ce dit mur devra consister en un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie ou grilles et grillages.

La clôture sur mur de soutènement sera d'une hauteur maximale 1 mètre.



8. 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.

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). »

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 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.
- 1.2 La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3 La création de nouveaux établissements industriels.
- 1.4 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 (sauf ceux existants à la date d'approbation du PLU et faisant partie du garage automobile).
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6 **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 un bâtiment d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).
- 1.7 Dans les espaces figurant sur le plan de zonage comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme », les boisements doivent être maintenus ou renforcés. Dans ces espaces seuls sont autorisés les infrastructures, les ouvrages d'intérêt général et/ou de protection face aux risques naturels.
- 1.8 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** 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.
- 2.2** 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.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4** **Logement social :**
Une part minimale de 25% de logements sociaux sera demandée pour toute opération de 12 logements et plus.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 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.

3.2 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 UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 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.

4.2 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 UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

5.1 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.

5.2 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 UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

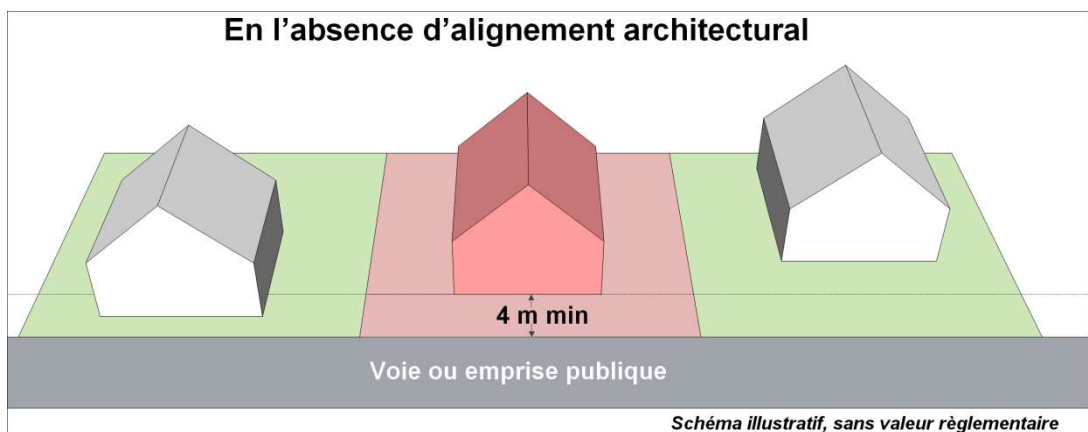
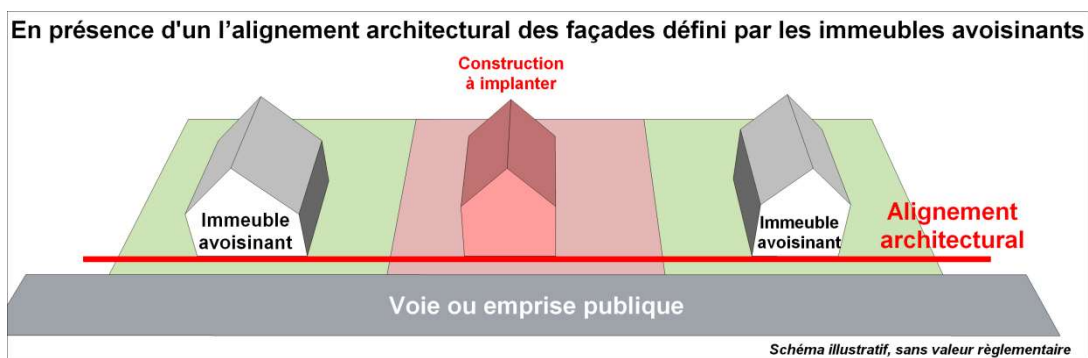
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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 bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments 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 bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment 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 ;

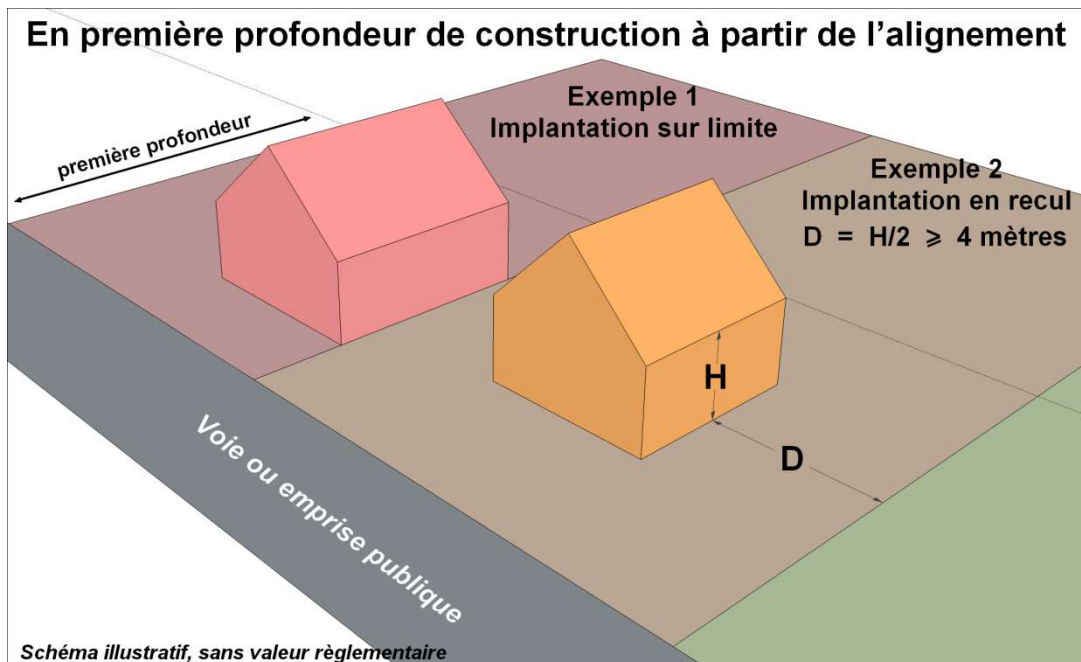
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux éléments de faibles emprises (auvent, marquise...) ainsi qu'aux carports, aux locaux destinés à entreposer les poubelles (d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m²) 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 UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

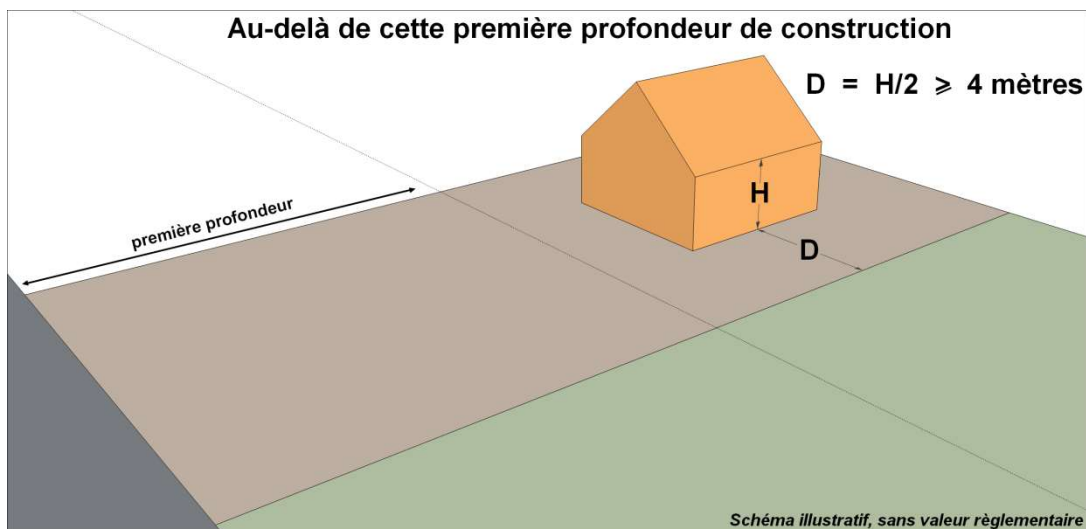
- 7.1** En première profondeur de construction à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être édifiées sur limite(s) séparative(s). Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins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



A voir : recul minimal 4 ou 3 mètres ?

7.2 Au-delà de cette première profondeur de construction :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 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 UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 9.2 On peut déroger à l'article 9.1** 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 m² 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.

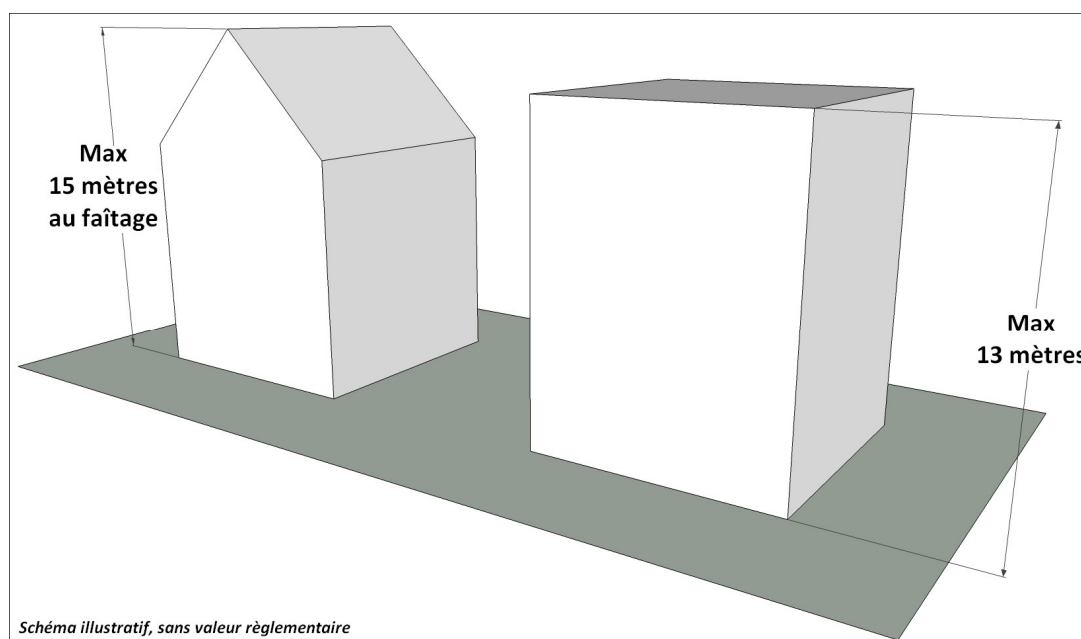
Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 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 : 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.



10.2 Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants 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.

10.3 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.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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.

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

11.2 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 du bâtiment auquel elles se réfèrent.

11.3 Toitures

Les toitures présenteront soit :

- une très faible pente (couramment appelée « toit plat ») ;
- 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.

11.4 Clôtures

Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m** (1 m en cas de mur plein). Voir définition dans le glossaire

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**. (1 m en cas de mur béton ou mur maçonné). Voir définition dans le glossaire

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.

11.5 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 0,70 m (dans une limite de 1,50 m maximum).

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir note

Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

13.2 Les espaces boisés matérialisés au plan de zonage sont repérés comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme ». Ils doivent être maintenus ou renforcés.

Article UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

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.*

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 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.
- 1.2 La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3 L'implantation de nouveaux établissements industriels.
- 1.4 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.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6 **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 un bâtiment d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).
- 1.7 Dans les espaces figurant sur le plan de zonage comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme », les boisements doivent être maintenus ou renforcés. Dans ces espaces seuls sont autorisés les infrastructures, les ouvrages d'intérêt général et/ou de protection face aux risques naturels.
- 1.8 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.9 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 UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** 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.
- 2.2** 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.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4** **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.
- 2.4** **Logement social :**
Une part minimale de 25% de logements sociaux sera demandée pour toute opération de 12 logements et plus.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. 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.

3.2. 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 UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 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.

4.2 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 UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

5.1 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.

5.2 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.

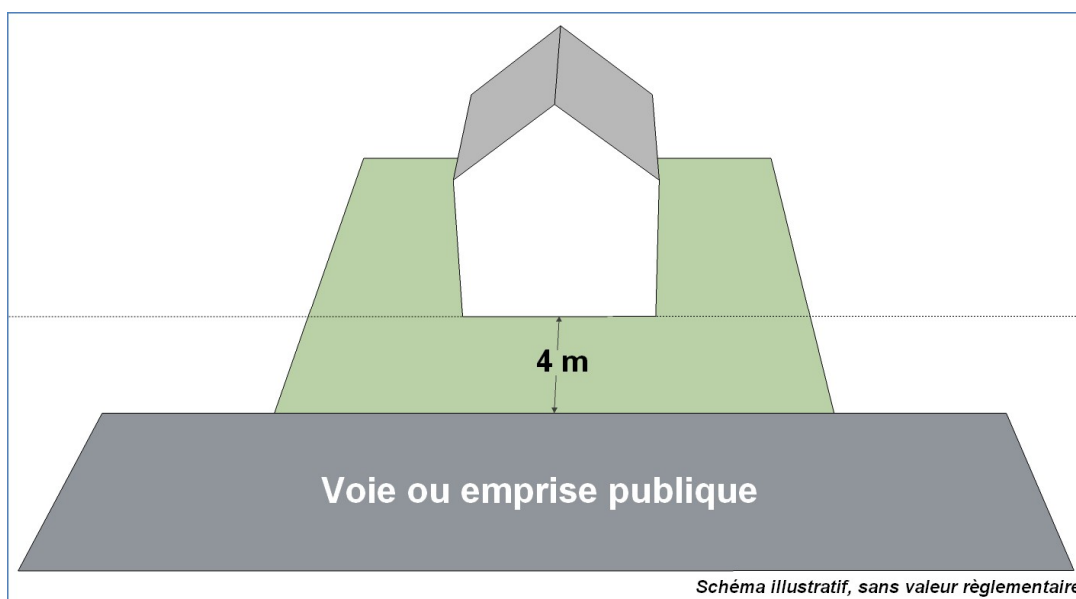
Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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 bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments 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 bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment 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 m²) et aux abris à vélos à

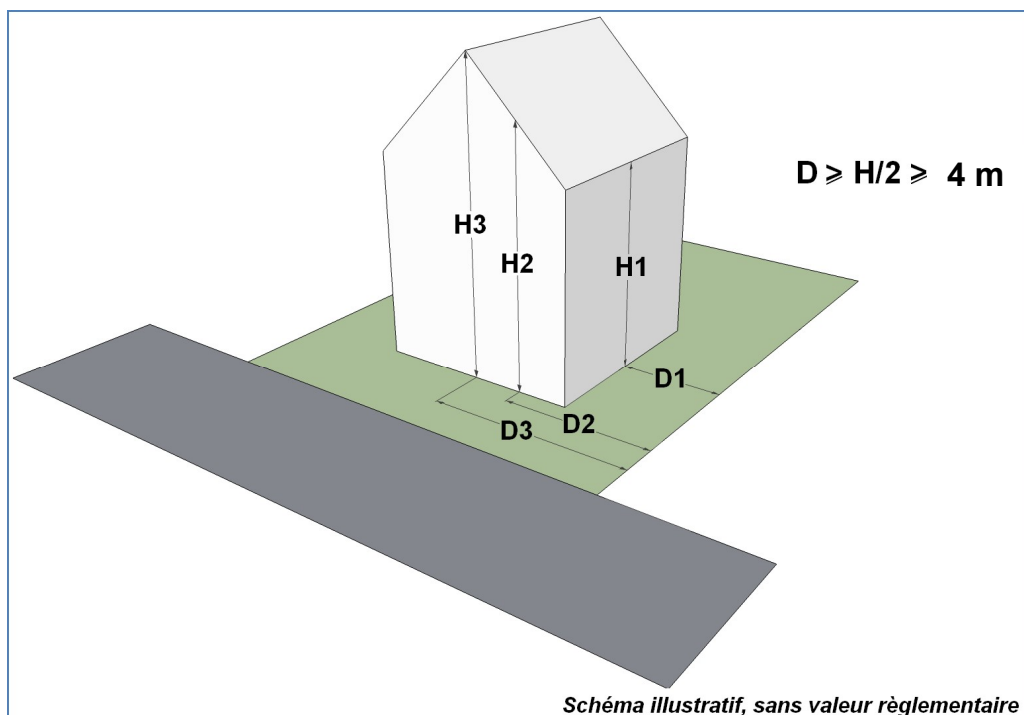
condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site.

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

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 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 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. 133-2 du Code de l'Urbanisme » ou comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L. 153-21 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....) 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 UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2 L'article 9.1 ne s'applique pas **au secteur UBb**.

9.3 **On peut déroger à l'article 9.1** 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.

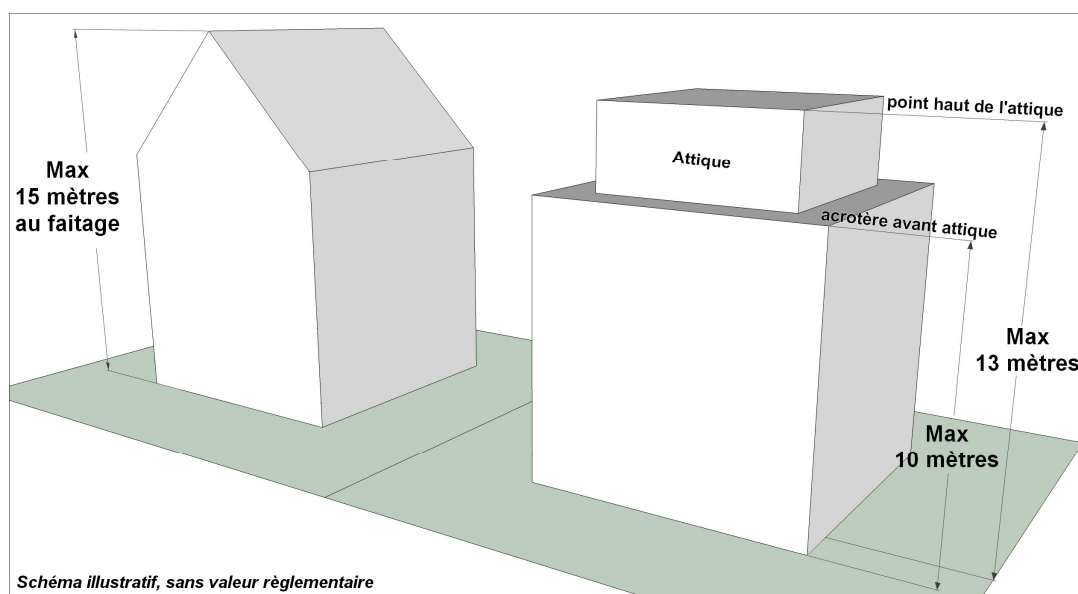
Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 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 : 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.

Voir la définition de l'attique dans le glossaire.



10.2 Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants 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.

10.3 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.

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

10.5 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.

10.6 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.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

11.2 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.

11.3 Toitures

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

11.4 Clôtures

Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m (1 m en cas de mur plein).

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. (1 m en cas de mur béton ou mur maçonné).

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.

L'article 11.4 ne s'applique pas pour le secteur UBb.

11.5 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 0,70 m (dans une limite de 1,50 m maximum).

11.6 Remblais

Les exhaussements de sol 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.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir note

Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** 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.
- 13.2** Les aires publiques de stationnement de plus de 10 places devront être plantées d'arbres (1 arbre pour 6 places au minimum).
- 13.3** Les boisements matérialisés au plan de zonage sont repérés comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme ».

**Article UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

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) ;
- UCb secteur urbain arboré dédié à un centre de formation, de conférences et de séminaires avec des possibilités d'hébergements liées aux besoins du centre ;
- UCc secteur urbain arboré comprenant des constructions à caractère patrimonial ;
- UCi zone UC soumise à un risque potentiel d'inondation.

Le secteur UCb est complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 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.
- 1.2 La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3 L'implantation de nouveaux établissements industriels.
- 1.4 Les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente.
- 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 ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6 **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 un bâtiment d'activités sont autorisés (un logement de fonction ou de gardiennage).

- 1.7 Dans les espaces figurant sur le plan de zonage comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme », les boisements doivent être maintenus ou renforcés. Dans ces espaces seuls sont autorisés les infrastructures, les ouvrages d'intérêt général et/ou de protection face aux risques naturels.
- 1.8 Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.9 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.
- 1.10 **Dans le secteur UCb sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.4.**
- 1.11 **Dans le secteur UCc sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.5.**

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4 Dans le secteur UCb :

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, et qu'elles ne dépassent un plafond de 6 700 m² de surface de plancher au total, et à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation et:

- L'adaptation du logement existant ;
- Les activités à usage commercial pour séminaires/congrès résidentiels avec restauration ;
- L'hébergement lié aux séminaires/congrès ;
- L'aménagement du parc arboré.

2.5 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.

2.6 Logement social :

Une part minimale de 25% de logements sociaux sera demandée pour toute opération de 8 logements et plus.

Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 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.

3.2 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 UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 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.

4.2 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 UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

5.1 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.

5.2 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.

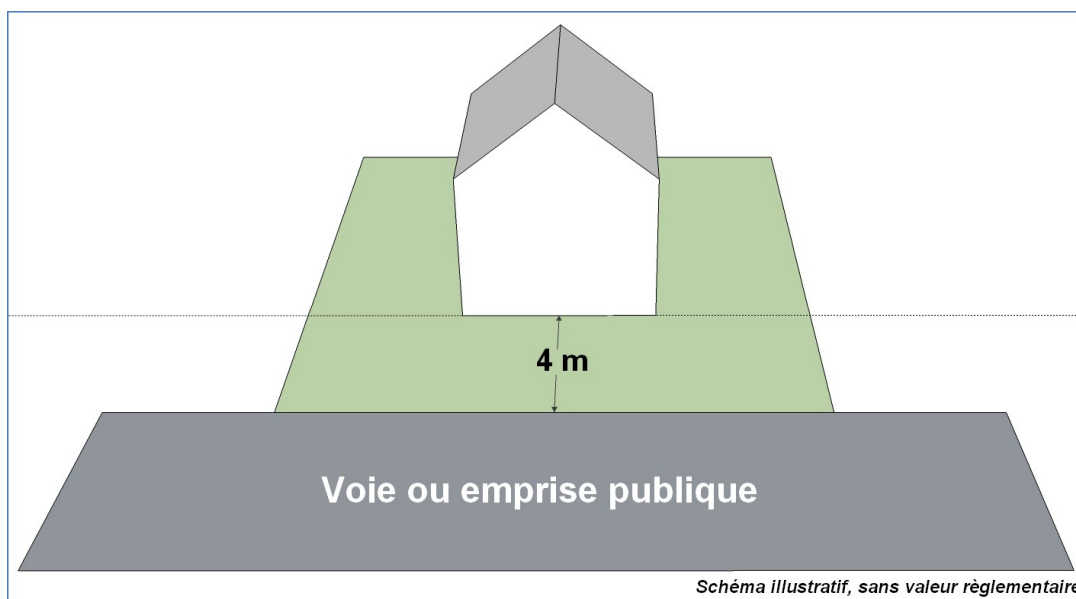
Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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 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 :

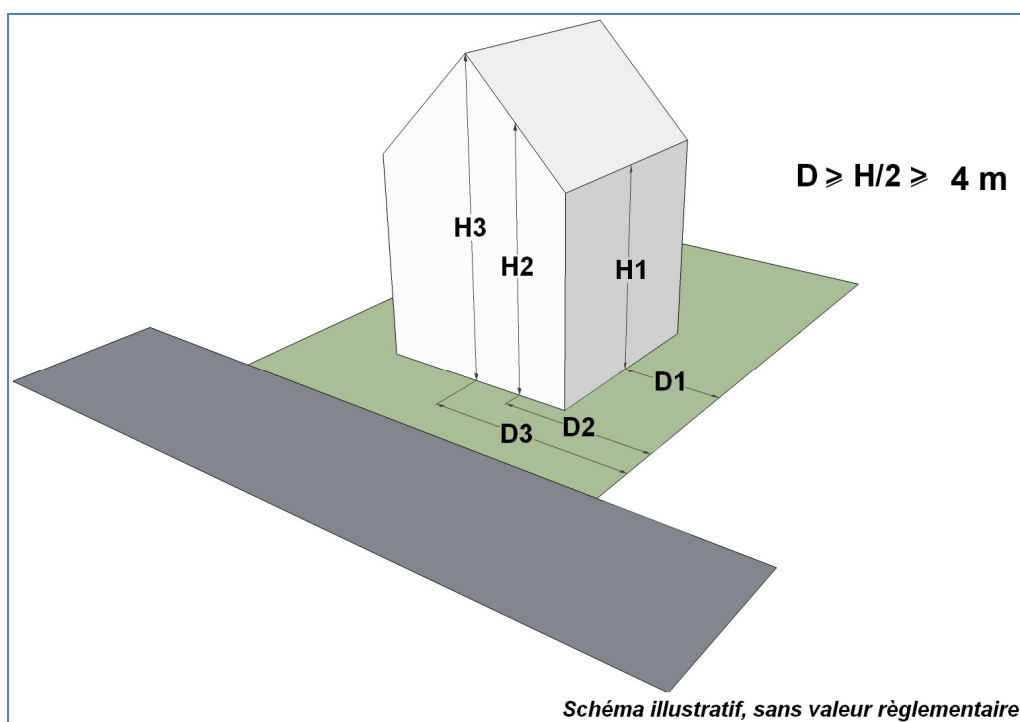
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment 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 inférieure ou égale à 10m²) 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 UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 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. 133-2 du Code de l'Urbanisme » ou comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L. 153-21 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....) 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...).
- Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1** 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.
- 9.2** L'article 9.1 ne s'applique aux équipements publics.
- 9.3** **Dans le secteur UCb, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie du secteur.**
- 9.4** **Dans le secteur UCc, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie du secteur.**

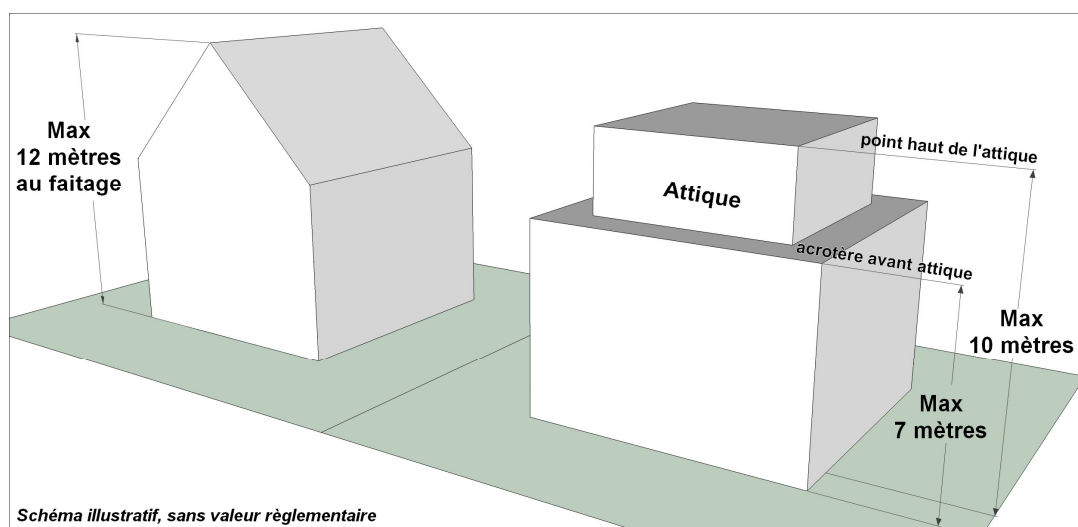
Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 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 : 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.

Voir la définition de l'attique dans le glossaire.



10.2 Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur totale maximale, les bâtiments seront fractionnés par tranche de 10 mètres de longueur, comptés à partir de la marge de recul et dans le sens de la pente du terrain.

→ le mode de calcul de la hauteur est fixé dans le glossaire

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Dans le secteur UCb les nouvelles constructions ne dépasseront pas la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas la hauteur maximale autorisée sera de 7 mètres.

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

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

11.2 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 du bâtiment auquel elles se réfèrent. Leurs largeurs cumulées ne dépasseront pas un tiers de la longueur totale du toit.

11.3 Toitures

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

11.4 Clôtures

Clôtures sur rue

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 m** (1 m en cas de mur plein).

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**. (1 m en cas de mur béton ou mur maçonné).

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.

11.5 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 0,70 m (dans une limite de 1,50 m maximum).

11.6 Remblais

Les exhaussements de sol 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.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir note

12.1 Dans le secteur UCb, les stationnements devront être compatibles avec les éléments de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

Article UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. 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.

13.3. 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.

13.4. Les boisements matérialisés au plan de zonage sont repérés comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme ».

Article UC 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

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. »

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les constructions et lotissements à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.1.
- 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 exploitations agricoles, ainsi que les entrepôts de stockage non liés à des activités de production autorisées dans la zone.
- 1.5** Les constructions dans une zone de recul de 5 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 constante peut être jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage 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 m² de surface de plancher ;
- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

- 2.2** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants à la date d'approbation du PLU. ;
- 2.3** 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.
- 2.4** 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** 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).
- 2.6** 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).

Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 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.

3.2 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.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

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 UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

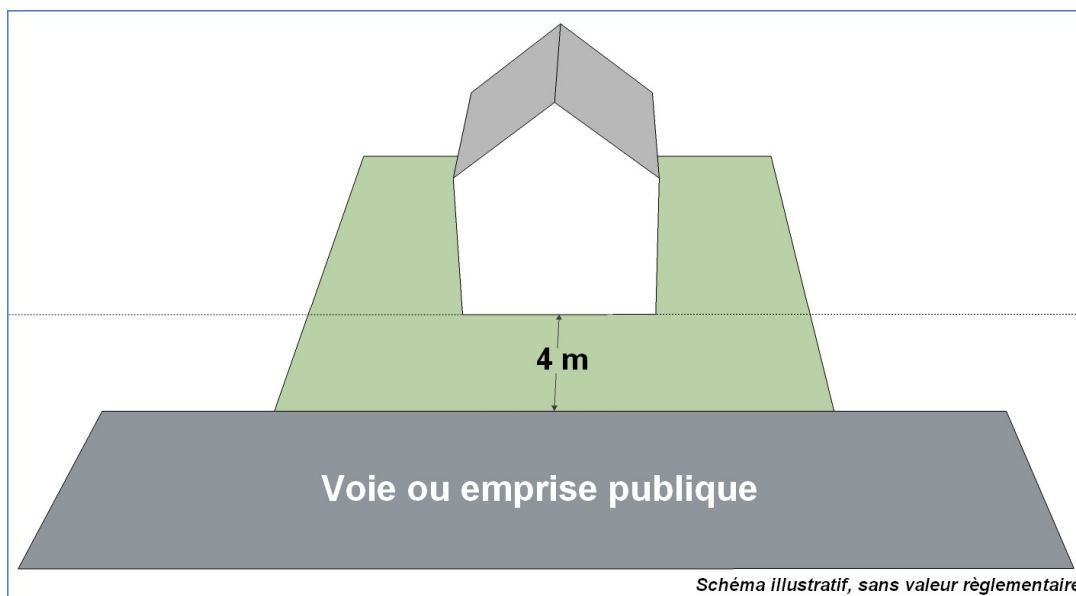
A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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 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 bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments 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 bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment 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 10m²) 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.

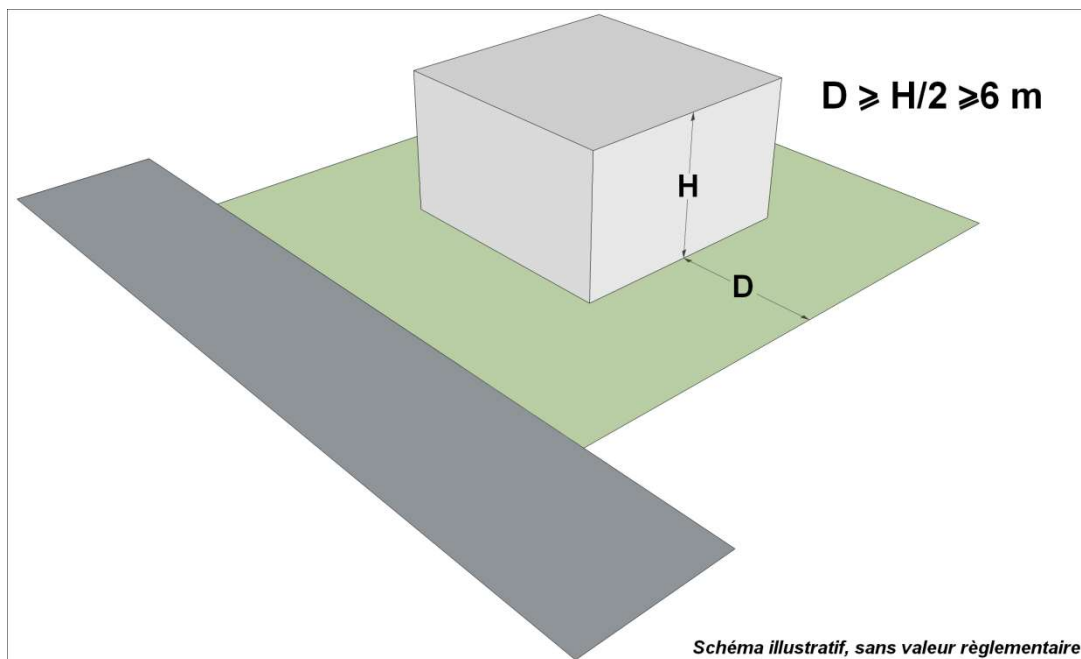
Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul, à condition de ne pas gêner la circulation.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

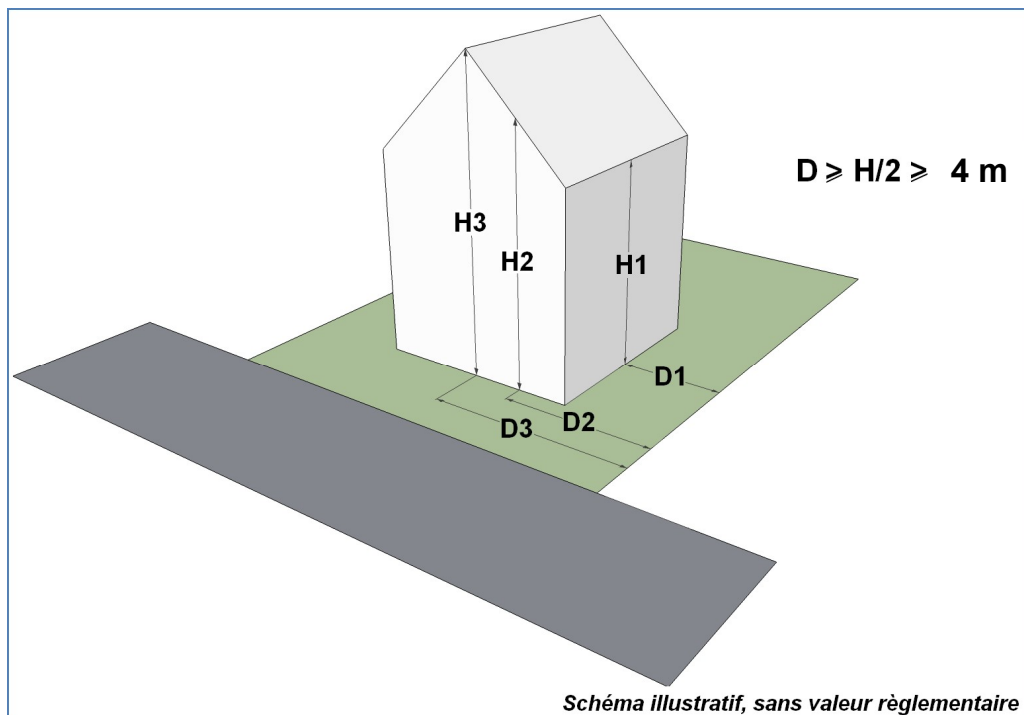
7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UE

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 bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments 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 UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction la plus proche est au

moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 4 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 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.

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

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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.

11.2 Bâtiments - Matériaux

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.

11.3 Dépôts et stockages

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.

11.4 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).

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir note

Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 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.

13.2 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.

**Article UE 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

CHAPITRE V – ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs suivants :

- 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 réservé à des activités de recyclage, de concassage-criblage de matériaux naturels et de déconstruction comprenant des installations mobiles nécessaires aux activités ciblées ;
- 2AU zone de réserve foncière. »

Les secteurs 1AUb1, 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3, 1AUe et 1AUg est complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2 OAP restent à faire (1AUe, et 1AUg)

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 AU 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 bâtiments 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.

Les secteurs 2AU qui représentent des réserves foncières nécessitent quant à eux une procédure d'adaptation du PLU avant leur ouverture à l'urbanisation.

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 (document n°4) ;
- 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 ;
- que pour toute opération de constructions de logements, au moins 30% des logements seront affectés au logement aidé ;
- les règles propres à ces opérations respectent les articles UB 5 à UB 14 (hors UB 9).

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 (document n°4) ;

- 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) ;
- que pour toute opération de constructions de logements, au moins 25 % des logements seront affectés au logement aidé ;
- les règles propres à ces opérations respectent les articles UC 5 à UC 14 (hors UC 9).

2.5 Dans les secteurs 1AUe, les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, industrielles, commerciales et de bureaux à condition :

- 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 (document n°4) ;
- 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 ;
- les règles propres à ces opérations respectent les articles UE 5 à UE 14 (hors UE 9).

Une OAP est à réaliser

2.6 Dans les terrains repérés au plan de zonage comme « périmètre de gravière classé au titre de l'art. R.154-34 du code de l'urbanisme » :

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

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. 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.

3.2. 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 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. 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.

4.2. 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.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 5.1** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 5** sont applicables.
- 5.2** Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 5** sont applicables.
- 5.3** Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 5** sont applicables.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 6** sont applicables.
- 6.2** Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 6** sont applicables.
- 6.3** Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 6** sont applicables.
- 6.4** Dans les autres cas : les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement.
- 6.5** L'implantation de toute construction devra respecter un recul d'au moins **5 mètres** par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Attention rue des Landes étroite (à élargir-à voir).

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 7** sont applicables.
- 7.2** Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 7** sont applicables.
- 7.3** Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 7** sont applicables.
- 7.4** 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).
- 7.5** L'implantation de toute construction devra respecter un recul d'au moins **5 mètres** par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant. Les article U correspondant ne sont pas applicables pour l'article 9.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 10** sont applicables.
- 10.2** Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 10** sont applicables.
- 10.3** Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 10** sont applicables.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 11** sont applicables.
- 11.2** Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 11** sont applicables.
- 11.3** Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 11** sont applicables.

Article AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir note

Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 13** sont applicables.
- 13.2** Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 13** sont applicables.
- 13.3** Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 13** sont applicables.

Article AU 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- 14.1** Dans le secteur **1AUb1**, les règles de l'article **UB 14** sont applicables.

14.2 Dans les secteurs **1AUc1**, **1AUc2** et **1AUc3**, les règles de l'article **UC 14** sont applicables.

14.3 Dans le secteur **1AUe**, les règles de l'article **UE 14** sont applicables.

CHAPITRE VI – 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 A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 m² 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** Dans les espaces figurant sur le plan de zonage comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme », les boisements doivent être maintenus ou renforcés. Dans ces espaces seuls sont autorisés les ouvrages d'intérêt général et/ou de protection face aux risques naturels.
- 1.9** Toute construction dans les secteurs soumis aux risques potentiels d'inondation figurant sur le plan de zonage en secteur Ai.
- 1.10** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250 et DN 200), sont interdites : **vérifier DN – évolution des circulaires**
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines de DN 250), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines DN 250), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
 - A moins de 10 mètres de part et d'autre des canalisations (DN 250) de transport de gaz haute pression, tout logement et tous local susceptible d'occupation humaine permanente est interdite.

Renvoyer à l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2016

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 bâtiments agricoles.
- Pour les constructions existantes mentionnées au plan n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » (à adapter au cas par cas en fonction des types de constructions isolées repérées) :
 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination, et à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et de ne pas compromettre l'activité agricole et le site ;
 - Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² 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 m² d'emprise totale après travaux ;
 - La création d'un carport d'une superficie maximale de 20m² 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).
- Les abris de pâturage à vocation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² 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 m² ;
 - 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 bâtiments agricoles préexistants, 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 m² de surface de vente.

- L'hébergement de type gîte, dans la limite de 4 chambres par établissement maximum.

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.

2.5 Dans les terrains repérés au plan de zonage comme « périmètre de gravière classé au titre de l'art. R.154-34 du code de l'urbanisme » :

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

Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 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.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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 A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

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 A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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.

- 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 bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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 fixes devront respecter un recul de 8 ou 10 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.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1** 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 m² d'emprise totale après travaux.
- 9.2** L'emprise au sol des abris de pâture autorisés est limitée à 20 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.
Pour les abris agricoles et autres bâtiments 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 A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1** 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.

- 11.2** 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.

- 11.3** 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.

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

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 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.

13.2 Les espaces boisés protégés soumis au régime des articles L.113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont délimités au plan de zonage.

13.3 Les espaces repérés comme « éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de prés-vergers ou de boisement.

13.4 Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

Article A 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE VII – 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 ;
- Nj : secteur de jardins.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 Dans les espaces figurant sur le plan de zonage comme « éléments de paysage délimités au titre de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme », les boisements doivent être maintenus ou renforcés. Dans ces espaces seuls sont autorisés les ouvrages d'intérêt général et/ou de protection face aux risques naturels.

- 1.10** Tout bâtiment dans les secteurs soumis au risque d'inondation.
- 1.11** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250), sont interdites :
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autres des pipelines de DN 250), la construction d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines DN 250), la construction d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - A moins de 10 mètres de part et d'autre des canalisations (DN 220) de transport de gaz haute pression, tout logement et tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdite.

Renvoyer à l'arrêté préfectoral

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 existantes mentionnées **au plan n°3c** intitulé « constructions isolées en zones A et N » :
 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination, et à condition de ne

pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et de ne pas compromettre l'activité agricole et le site ;

- Les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant ;
- L'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise totale après travaux ;
- la création d'un carport d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.

- **Quid création abris, terrasse, véranda, piscine ?**

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments ;

2.2 Dans le secteur **Na**, les constructions, aménagements et installations nécessaires aux sports et loisirs.

2.4 Dans le secteur **Nd**, sont autorisées les occupations et utilisations liées à l'entretien, à l'aménagement et au bon fonctionnement du cimetière.

2.8 Dans le secteur **Nj** sont autorisés les abris de 8 m² d'emprise au sol.

2.9 **Dans les terrains repérés au plan de zonage comme « périmètre de gravière classé au titre de l'art. R.154-34 du code de l'urbanisme » :**

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

Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

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 débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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 bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments 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.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment 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 bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1** 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 m² d'emprise totale après travaux.
- 9.2** **Dans le secteur Na**, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 100 m².
- 9.3** **Dans le secteur Nj**, l'emprise au sol des abris est limitée à 8 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1** La hauteur totale maximale est limitée à 7 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2** La hauteur des abris est limitée à 4 mètres **en secteur Nj**.
- 10.3** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 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.

11.2 Les clôtures autour des constructions et installations autorisées seront à mailles transparentes. Dans les secteurs Nb, 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 N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les espaces repérés comme « éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de prés-vergers ou de boisement.

13.3 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

13.4 Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières

**Article N 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

ANNEXES

Annexe 1 : NORMES DE STATIONNEMENT

Voitures

Habitat : normes établies sur le nombre de pièces par logement	
▪ Chambre individuelle	1 place/2 chambres
▪ Studio	1 place/logement
▪ Logement de 2 à 4 pièces	2 places/logement
▪ Logements de 5 pièces et plus	3 places/logement
▪ Maisons individuelles	3 places/logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement et aisément accessible depuis la voie d'accès
▪ Foyer logement pour personnes âgées	5 places pour 5 logements
▪ Dans les lotissements, groupes d'habitation et collectifs	2 places supplémentaires par tranches de 10 logements
Habitat : normes établies sur la Surface de Plancher (SdP)	
▪ Logements collectifs (hors hébergement hôtelier et résidences pour personnes âgées)	1 place par tranche de 35 ou 40 m ² de SdP + 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements
Hébergement hôtelier, restaurants :	60 % de la SdP
Bureaux :	60 % de la SdP
Commerces :	
▪ jusqu'à 300 m ² de SdP	▪ 60 % de la SdP avec 2 places minimum
▪ de plus de 300 m ² SdP	▪ 100 % de la SdP avec 2 places minimum S'y ajoutent les places de livraison (100m ² minimum et les places réservées au personnel, à quantifier)
Artisanat, industrie, entrepôt	10 % de la SdP
Equipements publics	Nombre de place à déterminer en fonction : <ul style="list-style-type: none"> ▪ De leur destination ▪ Du taux et du rythme de fréquentation ▪ De leur situation par rapport à des TC performants ou des parcs publics de stationnement existant ou en projet

Modalités de calcul du nombre de place de stationnement

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

Caractéristiques d'accès et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.

Vélo

Immeubles collectifs (constructions nouvelles) : dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible. Chacun de ces locaux devra être dimensionné à raison de 2 vélos minimum par logement avec un ratio de 1,5 m² de surface de plancher par vélo.

Les immeubles collectifs nouveaux (logements) devront en outre disposer de 4 à 8 emplacements de vélos au minimum, destinés aux visiteurs à proximité de chaque entrée.

