Ostheim
HAUT-RHIN

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT MODIFIE

Ind. G

UPE 3.0

MODIFCATION DU P.L.U. prescrite le : 30 juin 2015 arrêtée le :1er février 2019 Modification nº2 :	Approbation de la modification par D.C.M. du:	
	signature du Maire :	cachet de la mairie :

MODIFICATION DU PLU

Ostheim
HAUT-RHIN

Indice	Date	Objet de l'édition/révision	Établi par	Vérifié par	Approuvé par
A	26/03/21	Première diffusion règlement modifié	JE	JE	
B	30/3/21	Ajout d'un article sur la protection du mur sur limite rue Schweitzer	JE		
C	17/5/21	Modifications suite à réunion du 10 mai 2021			
D	30/06/21	Corrections suite aux échanges de Mai	FS/IK	JE	
E	15/7/21	Corrections complémentaires dont stationnement pour résidence senior	JE/IK	JE	
F	2/8/21	Actualisations mineures	IK/JE	JE	
G	5/11/21	Corrections de détail	IK/JE	JE	

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

ZONE UA 9
ZONE UB 19
ZONE UJ 29
ZONE UE 33
ZONE UX 39
ZONE 1AU 46
ZONE 2AU 54

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 57

ZONE A 59

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 65

ZONE N 67

ANNEXES 71

Lexique 73

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALE

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123.10 du Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION LE PRESENT REGLEMENT S'APPLIQUE A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'OSTHEIM DU DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « 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 ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «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.

L'article R-111-26 qui prévoit que : « 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. »

L'article R 111-25 qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

L'Article R 111-27 qui prévoit notamment que « 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. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

L'Article L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'article L111- 4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

3. Se superposent aux règles du P.L.U. :Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes:

- ➔ Périmètre de abords de monuments historiques,
- ➔ Sites inscrits ou classés,
- ➔ Périmètres de protection des eaux potables et minérales,
- ➔ Réseaux secs aériens et enterrés,
- ➔ Réseau principal AEP et assainissement,
- ➔ Emprise des voies ferrées.

4 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire.

Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- ➔ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- ➔ Le périmètre de servitudes des monuments historiques,
- ➔ Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les secteurs exposés à des risques d'inondation par remontée de nappe, débordement des cours d'eau ou rupture de digues tels que repérés au PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008 couvrent la presque totalité du territoire communal (hormis quelques secteurs agricoles au nord du ban communal). Ils ne sont pas identifiés spécifiquement au plan de zonage.

Seuls les secteurs totalement inconstructibles sont identifiés par un indice "i".

LES ZONES URBAINES "ZONES U"

Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.
Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- ➔ La zone **UA** : village ancien, qui comprend les secteurs UA1 UA2 et UA3.
- ➔ La zone **UB** : extensions récentes du village comprenant les secteurs UBh et UBi.
- ➔ La zone **UE** : zone d'équipements publics comprenant le secteur UEi.
- ➔ La zone **UX** : zone d'activités économiques qui comprend les secteurs **UX1** et **UX2.**
- ➔ La zone **UJ**: secteurs de jardins en cœur de zone urbaine.

LES ZONES A URBANISER "ZONES AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- ➔ La zone **1AU** : zone d'urbanisation résidentielle à court et moyen terme.
- ➔ La zone **2AU** : zone d'urbanisation résidentielle à moyen terme.

LES ZONES AGRICOLES "ZONES A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A** et inconstructible.
Elles comprennent un secteur **As** destiné à accueillir les sorties d'exploitations existantes et à venir et un secteur **Aj** accueillant l'exploitation de petits jardins potagers, de vergers ou de polyculture morcelée.
Les dispositions des différents chapitres du chapitre zones naturelles du présent règlement s'y appliquent.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "ZONES N"

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites,

des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Elle comprend un secteur de zone Np accueillant un parc public extensif et un secteur Ns correspondant au parc de Schoppenwihr.
Les dispositions des différents chapitres du chapitre zones naturelles du présent règlement s'y appliquent.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 16 inclus du règlement de chaque zone.

CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- ➔ aux Occupations et Utilisation du Sol (OUS) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code,
- ➔ à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'Article L 111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

EMETTEURS RADIOELECTRIQUES

Tout porteur de projet d'un émetteur radioélectrique d'antenne relais de téléphonie mobile de type "très haut débit" devra s'assurer de s'implanter à une distance supérieure à 100m de tout équipement scolaire ou périscolaire ainsi que de tout équipement de soins.

LOTISSEMENTS

Conformément à l'article R151-21 3e alinéa, du code de l'urbanisme, toutes les règles du PLU s'appliquent à chaque lot d'un lotissement et non à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA est un **secteur déjà urbanisé.** Elle englobe le centre traditionnel de la commune et ses extensions anciennes. Elle identifie le **vieux village**.
Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.
Cette zone comprend trois secteurs permettant de distinguer différentes périodes majeures de la construction de la commune:

- ➔ **Le secteur UA1** correspondant au territoire comportant encore quelques constructions d'avant-guerre et caractérisé par une volumétrie et une hauteur de constructions caractéristiques,
- ➔ **Le secteur UA2** correspondant majoritairement à la reconstruction coordonnée d'après-guerre où les immeubles sont plus largement dimensionnés et présentent une hauteur supérieure aux habitations originelles tout en respectant une organisation urbaine similaire,
- ➔ **Le secteur UA3** correspondant aux constructions majoritairement d'après-guerre et extérieures à la reconstruction organisée.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services et aux activités agricoles sont autorisées.
RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France.**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

L'ensemble de la zone UA est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque modéré d'inondation (par rupture de digue).

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

ARTICLE 1 UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- ➔ les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- ➔ les habitations légères de loisirs,
- ➔ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- ➔ les installations classées,
- ➔ les parcs d'attractions,
- ➔ les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- ➔ les garages ou stationnements collectifs de caravanes et de camping-cars.
- ➔ les carrières ou décharges,
- ➔ les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,

ARTICLE 2 UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admises toutes les Occupations et Utilisations du Sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UA.
2.2. Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- ➔ Les **installations classées** soumises à déclaration sous réserve :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, garage, …),

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

➔ la démolition de bâtiments en premier rang par rapport aux rues en secteurs de zone UA1 et UA2 sous réserve d'une reconstruction d'une *volumétrie comparable et avec la même implantation de la façade sur rue*. La volumétrie pourra être adaptée conformément aux articles UA6 à UA 10.

➔ Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

➔ Les dépôts et stockages notamment de fioul, de gaz, récupérateur d'eau de pluie, …, les appareillages de type pompe à chaleur et le stationnement de caravanes ou camping-car à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone.

➔ Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes.

➔ Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Acces

➔ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'**article 682 du Code Civil**.

➔ Toute unité foncière venant à être subdivisée en plus de deux parcelles destinées à accueillir une ou plusieurs construction(s) d'habitation, d'activité ou destinée à du stockage ou du stationnement devra être organisée afin de ne pas engendrer plus d'accès que ceux préexistant sur ladite unité foncière à la date d'approbation du PLU. Cette règle ne s'applique pas à une parcelle dont la profondeur par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle est inférieure ou égale à 15 m.

➔ L'unité foncière de toute construction existante venant à être subdivisée en deux logements ou plus devra être organisée afin de ne pas engendrer plus d'accès que ceux préexistant à la date d'approbation du PLU.

➔ Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.2. Voirie

➔ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

➔ La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

➔ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

➔ Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, si elles ne comportent pas d'espace réservé à l'entrée de la voirie pour la collecte et le tri des déchets, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 20 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

ARTICLE 4 UA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usees

➔ Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées,

- ➔ L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.3. EAUX PLUVIALES

- ~~➔ Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales après stockage intermédiaire, par branchement au réseau public séparatif, de collecte des eaux pluviale, si celui-ci existe.~~
- ~~➔ Pour toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou toute création de surface imperméabilisée de plus de 100m²,si le raccordement au réseau séparatif est possible, le stockage sera dimensionné de la façon suivante: rétention de 1,5 m³/are imperméabilisé avec un rejet maximum de 5l/s dans le réseau public.~~
- ~~➔ En l'absence d'un réseau spécifique de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, le pétitionnaire devra assurer l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires collectées dans un ou plusieurs puits perdu(s)…..~~

  Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé..) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.

  Les installations proposées devront être validées par le gestionnaire d'exploitation préalablement à leur installation.
- ➔ Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

- ➔ Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'enfouissement devra systématiquement être privilégié sauf contrainte technique insurmontable.
- ➔ Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.
- ➔ Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UA CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- ~~➔ La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, lorsque celui-ci existe.~~
- ~~➔ Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.~~
- ~~➔ En l'absence d'un alignement sur la rue des constructions existantes, toute nouvelle construction devra observer un recul maximum de 2m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle~~.

La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiée soit :

- ➔ A l'alignement de la voie publique qui dessert la parcelle . Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade.
- ➔ avec un recul maximum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment ~~d'un~~ existant ou aux terrains situées en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur la voirie (dit terrains en casserole).

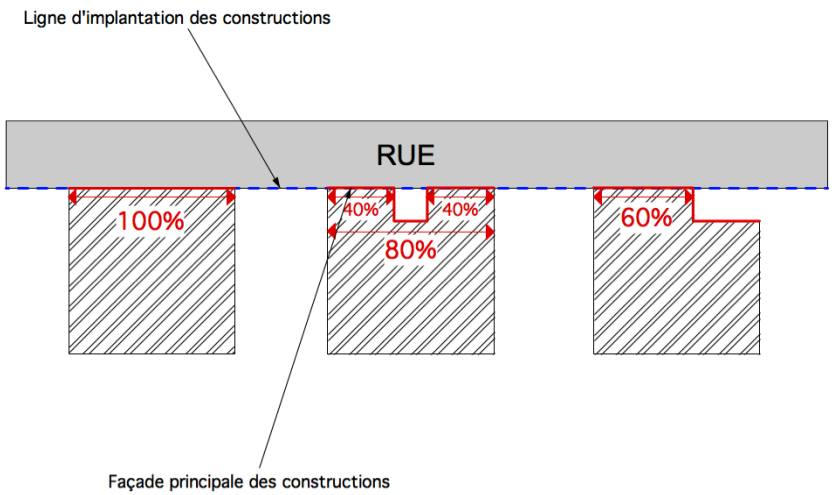


Illustration supprimée

- Les saillies sur façade et les débords de toiture, surplombant les voiries publiques, sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie et limités à 50 cm de débord. Toutefois les marquises et auvents pourront être autorisés sur le domaine public avec une hauteur inférieure à 4.50 mètres si le débord n' excède pas 50cm
- ~~Dans le cas où une construction principale est déjà établie en 1er ou en 2ème rang, une nouvelle construction en 2ème ou 1er rang peut être édifiée dans le respect des règles d'implantation qui suivent :~~
  - ~~La zone d'implantation du nouveau bâtiment est délimitée par l'emprise sur la rue du bâtiment existant.~~
  - ~~La nouvelle construction devra s'aligner avec la construction existante~~
  - ~~Il sera toléré des dépassements latéraux allant jusqu'à 50 % de la largeur sur rue de la construction existante.~~
- Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol.
- Portes de garage: la ligne d'implantation ~~de la façade avant de toute construction destinée à abriter des véhicules~~ de toute porte de garage nouvellement crée devra être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Dispositions particulieres

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique,
- ~~aux constructions et installations venant s'intercaler entre deux constructions en premier rang présentant un retrait par rapport à l'emprise publique; dans ce cas, la nouvelle construction devra s'implanter dans une zone comprise entre les lignes d'appui des constructions voisines,~~
- aux démolitions-reconstructions, qui devront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial et retrouver une volumétrie ~~originelle~~ du bâtiment comparable à celle avant démolition , la volumétrie pourra être adaptée conformément aux articles UA 6 à UA10.
- aux travaux d'isolation de façade, pour lesquels il sera autorisé un débord pouvant aller jusqu'à 30 cm au-delà des limites d'emprise de l'espace public,
- aux piscines non couvertes de façon permanente dont le bord extérieur ne devra pas être implanté à moins de 1,50m de la limite d'emprise publique
- aux constructions et installations liées aux besoins d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de la voie publique,
- aux constructions et installations de 40 m^2 maximum nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

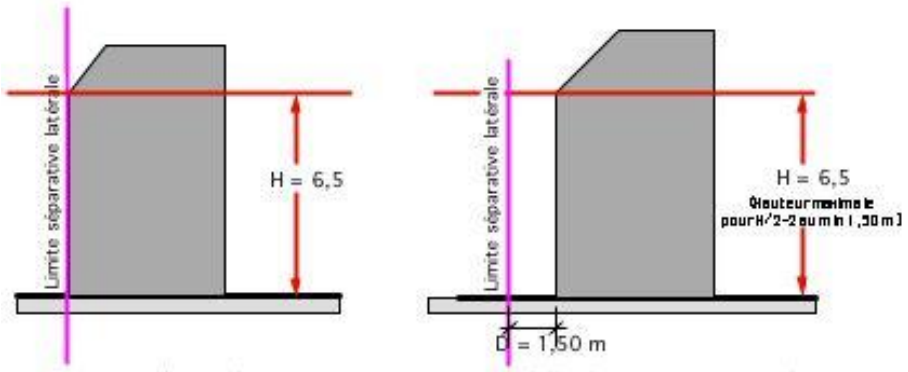
ARTICLE 7 UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions generales dans les 15 premiers metres mesures a partir de la voie publique desservant l'acces a l'unite fonciere :

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- ➔ à l'alignement du schlupf existant,
- ➔ en l'absence de schlupf existant:
  - soit sur la ou les limite(s) séparative(s),
  - soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 m (d=h/2-2m au minimum 1,50 m).

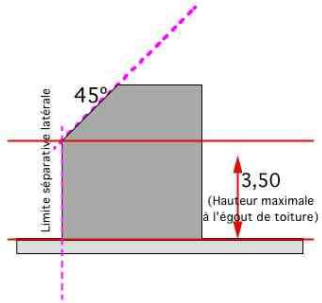
Bande grisée représentant l'emprise de la bande constructible de 15m permettant une densification plus importante en bord de rue qu'en cœur d'îlot (exemple).



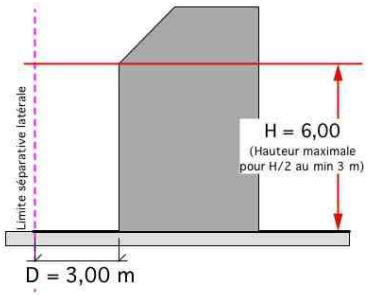
7.2. Dispositions generales au-dela des 15 premiers metres mesures a partir de la voie publique desservant l'acces a l'unite fonciere:

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension de construction existante doivent être implantées de la manière suivante :

- ➔ soit à l'alignement du schlupf existant,
- ➔ soit sur la limite séparative:
  1. si la construction ne dépasse pas 3,50 m de hauteur à l'égout de toiture, qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45º maximum par rapport à l'horizontale (fig. ci-dessous), et que la nouvelle construction ou implantation ne dépasse pas 9 mètres de longueur sur limite ou 14 mètres linéaires de longueur cumulée sur deux limites, ~~par unité foncière~~,
  2. si la construction s'adosse à une construction existante déjà implantée sur limite séparative et qu'elle ne dépasse ni la longueur ni la hauteur de la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse,
  3. si deux constructions se font simultanément dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux unités foncières,
- ➔ soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, - sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d=h/2 au minimum 3 m).



Hauteur sur limite séparative



D = h/2 au minimum 3 m

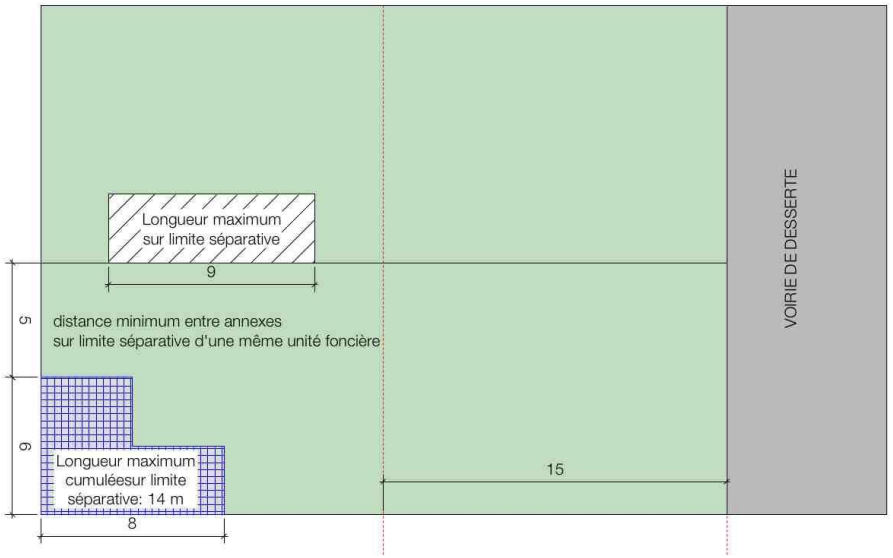
Ces dispositions s'appliquent, dans le cadre d'un lotissement, aux limites des parcelles de chaque lot et non seulement aux limites de l'emprise foncière globale du lotissement.

7.3. Dispositions particulieres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ➔ à l'aménagement ou la transformation des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- ➔ aux travaux d'isolation de façade sur des constructions existantes, qui pourront observer une tolérance de 30 cm par rapport à ces règles,
- ➔ Aux abris de jardin de moins de 10m^2 qui devront s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative,
- ➔ aux piscines non couvertes de façon permanente dont le bord ne devra pas être implanté à moins de 1,50m de la limite séparative,
- ➔ aux constructions et installations de 40 m^2 maximum et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui doivent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- ➔ Il sera observé une distance de **1.5** mètre minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative

Si un schlupf présente une largeur inférieure à 1m entre le nu des constructions riveraines, la transformation, l'extension de construction existante ou la construction nouvelle devra présenter un recul supplémentaire permettant d'atteindre un gabarit de 1m entre façades.



ARTICLE 8 UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé~~. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.~~ Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre 2 bâtiments non contigus.
Sauf pour des raisons de sécurité, ce recul pourra être réduit à 1,50m lorsqu'au moins un des deux bâtiments est une annexe non accolée.
~~Il sera observé une distance de 5m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative~~.

ARTICLE 9 UA EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions generales

- La hauteur maximale des **constructions** est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à 7,50 m au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse et 13 m hors tout ou à 10 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.
- Les garde-corps ~~en second œuvre~~ pourront dépasser de la hauteur de l'acrotère sans dépasser 1,05m de hauteur par rapport au niveau fini de la toiture terrasse
- La hauteur maximale de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou d'un hébergement hôtelier ou touristique pourra être portée à 15m
- La hauteur d'**ouvrages tels qu'antennes** ne pourra dépasser de plus d'un mètre et 50 centimètres (1.50 m), la hauteur de la construction support. Toutefois pour des antennes d'équipements publics ou à intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée.
- La hauteur hors-tout des **constructions annexes non accolées** est fixée par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette à 4,50m
- La hauteur de la dalle inférieure de toute construction devra être conforme à la réglementation du PPRI en vigueur.
-

10.2. Dispositions particulieres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.

ARTICLE 11 UA ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Architecture

- Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, …),
- Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois,
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 15 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation, ~~sans être inférieure à 15% par logement~~
- Sur la façade sur rue des constructions, les balcons ressortant sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade,
- Les volets roulants et les stores sont autorisés à condition que les caissons ne dépassent pas du nu de la façade, soient totalement intégrés à l'ébrasement des fenêtres et soient en harmonie avec les huisseries des fenêtres. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines commerciales.
- Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigments.

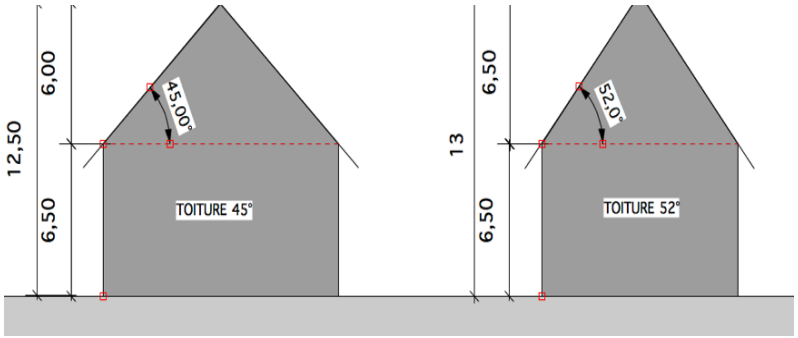
11.2. En secteur UA1 et UA2

- Les façades à pans de bois apparents devront être préservées,
- Les pans de bois de façades traditionnelles de maisons à colombages qui auraient été revêtus, devront être rendus apparents dans le cadre de réfection de façades,
- L'isolation extérieure des façades est interdite sur les constructions à pans de bois et les constructions présentant des décors de pierre,
- Les bâtiments situés en premier rang dont la démolition est interdite sauf dans le cas de reconstruction à l'identique pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation et d'amélioration si ces travaux ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural et patrimonial de l'édifice ou de l'harmonie de la rue,

- ➔ En secteur UA1: les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent conserver des volets battants, y compris pour les constructions nouvelles. Les volets roulants et stores sont autorisés en complément des volets battants, sous réserve que leur couleur soit en harmonie avec les huisseries des fenêtres, qu'ils soient intégralement intégrés à l'ébrasement de la fenêtre.
- ➔ En secteur UA2: Les volets roulants et stores sont autorisés sous réserve que leur couleur soit en harmonie avec les huisseries des fenêtres, qu'ils soient intégralement intégrés à l'ébrasement de la fenêtre. Les fenêtres des façades donnant sur la rue des constructions existantes doivent conserver des volets battants; des volets roulants et stores pourront y être autorisés en complément des volets battants à condition qu'ils respectent les règles édictées ci-dessus.
- ➔ Les dimensions et la configuration originelles des ouvertures doivent être conservées hormis pour la création de façades commerciales,
- ➔ Les ouvertures des façades sur rue marquées par un encadrement en pierre naturelle ou par une différenciation de la texture du revêtement de façade ou par un encadrement en bois doivent être préservées (aspect et proportions conservés),
- ➔ Toute nouvelle ouverture donnant sur la rue devra respecter l'organisation et la modénature de la façade ainsi que les proportions des ouvertures préexistantes ou s'intégrer dans la façade dans le respect de son aspect d'origine.

11.3. Toitures

- ➔ Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 º et 52 º, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse.



- ➔ Les toitures terrasses sont autorisées exclusivement pour :
  - o les constructions annexes,
  - ~~o~~ les extensions ~~ou les nouveaux bâtiments~~, dans la limite de 30 % de ~~la surface projetée~~ de l'emprise au sol de la construction principale ~~(le calcul est établi à partir du bâtiment fini),~~
  - o les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- ➔ ~~Elles devront être protégées par un dallage si elles sont pour les parties accessibles. Elles devront être végétalisées dans le cas contraire.~~
- ➔ ~~Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- ➔ Les toitures des constructions ~~situées en 1er rang~~ doivent être réalisées en tuiles de terre cuite plates traditionnelles à écailles, rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf en cas de rénovation d'un bâtiment existant et si la pente de celui-ci ne le permet pas. Dans ce cas, les matériaux de la toiture devront s'harmonier avec les teintes et les matériaux des constructions ~~hormis pour les toitures terrasses.~~
- ➔ ~~Les toitures de constructions en second rang pourront également utiliser des tuiles à emboitement à raison de 12,5 unités au m² minimum pour les tuiles mécaniques à relief et à raison de 22 unités au m² pour des tuiles à pureau plat en utilisant les mêmes teintes que pour les toitures en premier rang.~~
- ➔ Les pentes de toitures des bâtiments suivants ne sont pas réglementées:
  - Les annexes de moins de 60m²,
  - Les bâtiments agricoles, dès lors qu'ils ne se situent pas en premier rang par rapport à la voie qui dessert l'unité foncière sur laquelle ils s'implantent.
- ➔ Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve:
  - o de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère du bâtiment support et des lieux avoisinants,
  - o de présenter un cadre, des huisseries et des panneaux de teinte sombre, mate et uniforme
- ➔ L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

11.4. Clotures

11.4.1 Clôtures sur emprise publique

- Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie disposés sur un mur bahut d'une hauteur de 20 cm à 70 cm de hauteur. ~~Les lames d'occultation ou claustra ne sont pas permises~~
- La hauteur maximum des clôtures sur domaine public, y compris les éléments d'occultation accolés aux clôtures, est limitée à 1,60m sauf dans les cas prolongation ou de réfection de clôture existante de hauteur supérieure. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle
- L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, …) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est interdit.
- Tout élément en barreaudage horizontal ou en grillage simple torsion est également interdit sur rue.
- Les murs en pierre naturelle (grès) sont autorisés.
- Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.
- La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels existants est obligatoire.

11.4.1 Clôtures sur limite séparative

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives sera de 2 m maximum, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique d'éléments de hauteur supérieure. La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 UA STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des vehicules

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- ~~Pour les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les changements de destination et les rénovations de bâtiments avec création de logements:~~
- Il sera exigé :
  - 2 emplacements par logement
    1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements

Pour toute création de logement notamment par :
- constructions nouvelles,
- extensions de constructions existantes constructions nouvelles,
- extensions de constructions existantes,
- changements de destination
- rénovations de bâtiments
- division de constructions existantes ~~permettant la création de logements supplémentaires~~

Une place de stationnement (à ciel ouvert ou couverte) doit faire au minimum 2,50x5,00m.
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher. Pour toute création de logement de moins de 25 m2, il ne sera exigé qu'une place.

- ~~Dans le cadre de divisions de constructions existantes permettant la création de logements supplémentaires :~~
  - ~~2 emplacements par logement créé,~~
  - ~~1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.~~

Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :
- bureaux : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher,
- services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 60 m² de surface de plancher,
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 50 m² de surface de plancher.

N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- La construction de groupes de garages individuels non intégré au bâtiment principal, est interdite.
- Le stationnement couvert, pour toute opération créant plus d'un logement devra se faire dans des constructions communes qui ne devront pas être fermées (carports ou bâtiments réhabilités).
- Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts, dans les quantités requises, dans un rayon de moins de 200 m de son opération.

- ➔ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. STATIONNEMENT DES VELOS ET DES POUSSETTES

- ➔ Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- ➔ Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied.
- ➔ Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent pour toute construction nouvelle, mutation d'usage, réhabilitation ou extension à destination d'habitation de deux logements ou plus ou d'activités :
  - **Habitation, bureaux :** au minimum 1 m² pour 30 m² de surface de plancher produite,
  - **Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :** la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

ARTICLE 13 UA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ➔ Les surfaces ~~libres de~~ non affectées aux constructions, accès et ~~d~~'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- ➔ Au droit des places, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.
- ➔ Toute opération groupée de logements de plus de 300 m² de surface de plancher devra aménager un espace végétalisé collectif représentant à minima 5% de la surface de l'unité foncière sans être inférieur à 50m².
- ~~➔ La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~
  - ~~2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
  - ~~3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~
- ➔ Les haies seront composées prioritairement des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UA: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UA : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, …) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.~~

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.)

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est un **secteur déjà urbanisé.** Elle englobe les extensions récentes et essentiellement pavillonnaires de la commune. Elle comprend:

- ➔ un secteur de zone UBh dans lequel est privilégié l'accueil d'activités hôtelières ou d'hébergement touristique de type "lits chauds" (pas de résidences secondaires ou gîtes) et de restauration,
- ➔ un secteur de zone UBi correspondant au secteur déjà urbanisé et situé à l'arrière de la digue de protection des crues de l'Ill et de la Fecht et considéré comme inconstructible au PPRI tant que la digue ne sera pas renforcée.

Les enjeux principaux de la zone UB sont de permettre par la mise en œuvre du PLU, l'évolution de ce bâti pavillonnaire ou collectif, sa diversification en termes d'usages et d'organisation et sa densification mesurée et maîtrisée.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Une partie des secteurs UBh et UBi sont signalés par un zonage de vigilance renforcée concernant des suspicions de pollution des sols liés à l'activité industrielle passée du lieu. Ainsi tout pétitionnaire ou tout aménageur souhaitant développer une opération compatible avec l'orientation du secteur et les occupations et utilisations du sol admises pour ledit secteur devra, à ses frais et sous sa responsabilité, analyser préalablement le site et entreprendre toutes les mesures de dépollution ou de confinement des sols et de réglementation complémentaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation telle que prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France.**

L'ensemble de la zone UB est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque modéré d'inondation (par rupture de digue).
Le **secteur de zone UBi** est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites du fait de leur exposition à un risque élevé d'inondation (par rupture de digue).
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

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

ARTICLE 1 UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- ➔ les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- ➔ les habitations légères de loisirs,
- ➔ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- ➔ les installations classées,
- ➔ les parcs d'attractions,
- ➔ les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- ➔ les garages ou stationnements collectifs de caravanes et camping-cars
- ➔ les carrières ou décharges,
- ➔ les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

ARTICLE 2 UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admises toutes les Occupations et Utilisations du Sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UB.

2.2. Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- ➔ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la

commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, garage, …),

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

➔ Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principale la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...),

➔ Les dépôts et stockages de type fioul, gaz, récupérateur d'eau de pluie, …, les appareillages de type pompe à chaleur et le stationnement de caravanes ou camping-car à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,

➔ Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,

➔ Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

2.3. Dans le secteur de zone UBh, toute opération d'aménagement devra

➔ suivre l'orientation d'aménagement et de programmation concernée,

➔ comprendre des rez-de-chaussée permettant l'accueil d'activités économique de services à la personne ou aux entreprises,

➔ permettre l'accueil d'équipements d'hébergement touristique ou hôtelier.

2.4. L'urbanisation des secteurs de la zone inclus dans le périmètre d'une OAP ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble retraduisant les exigences de ladite OAP (plan d'aménagement d'ensemble, prise en compte des prescriptions environnementales, sociales et urbaines).

2.5. Dans le secteur identifié en zonage de vigilance renforcée, toute opération d'aménagement ou de construction ayant pour objectif d'accueillir des populations, tant pour de l'activité économique, pour de l'hébergement temporaire ou du logement, sera autorisée sous réserve d'être précédée d'une étude du site définissant le niveau de pollution éventuel du site, les mesures de dépollution envisagées, les moyens techniques et financiers mobilisés pour mener à bien ces mesures. Ces démarches sont sous l'entière responsabilité du pétitionnaire et à sa charge exclusive.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCES

➔ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

➔ Toute unité foncière venant à être subdivisée en plus de deux parcelles destinées à accueillir une ou plusieurs constructions d'habitation, d'activité ou destinée à du stockage ou du stationnement devra être organisée afin de ne pas engendrer plus d'accès que ceux préexistant sur ladite unité foncière à la date d'approbation du PLU. Cette règle ne s'applique pas à une parcelle dont la profondeur par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle est inférieure ou égale à 15 m.

➔ L'unité foncière de toute construction existante venant à être subdivisée en deux logements ou plus devra être organisée afin de ne pas engendrer plus d'accès que ceux préexistant à la date d'approbation du PLU.

➔ Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.2. Voirie

- ➔ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ➔ La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- ➔ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
- ➔ Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, si elles ne comportent pas d'espace réservé à l'entrée de la voirie pour la collecte et le tri des déchets, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 20 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

ARTICLE 4 UB DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usees

- ➔ Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sauf dans les secteurs répertoriés en assainissement autonome au plan de zonage d'assainissement.
- ➔ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur sera mise en place.
- ➔ L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.
- ➔ En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur et aux autorisations préfectorales selon le cas.

4.3. Eaux pluviales

- ➔ ~~Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales, après stockage intermédiaire, par branchement au réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe.~~
- ➔ ~~Pour toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie de plus de 100 m², si le raccordement au réseau séparatif est possible, le stockage sera dimensionné de la façon suivante: rétention de 1,5 m³/are imperméabilisé avec un rejet maximum de 5l/s dans le réseau public.~~
- ➔ ~~En l'absence d'un réseau spécifique séparatif de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, le pétitionnaire devra assurer l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires collectées dans un ou plusieurs puits perdu(s).~~

  Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé..) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.

  En cas d'existence d'un réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales desservant le terrain d'implantation, le branchement sur le réseau collecteur d'eaux pluviales pourra être requis.

- ➔ Les installations proposées devront être validées par le gestionnaire d'exploitation préalablement à leur installation.
- ➔ Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

- ➔ Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles. L'enfouissement devra systématiquement être privilégié sauf contrainte technique insurmontable.
- ➔ Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

- Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UB CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1. Dispositions generales

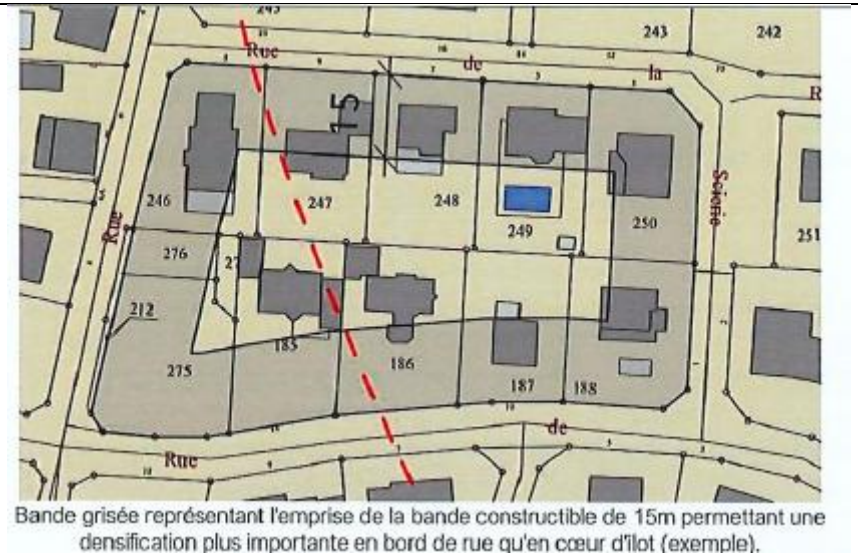
- La façade sur rue des constructions nouvelles ou de toute extension de construction devra être édifiée à partir d'une distance de 2 m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.
- Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.
- Les saillies sur façade et débords de toiture sont autorisées en deçà de cette distance mais sont limités à 50 cm.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.
- Portes de garage: la ligne d'implantation ~~de la façade avant de toute construction destinée à abriter des véhicules~~ de toute porte de garage nouvellement créée devra être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ~~Dans le cas où une construction principale est déjà établie en 1er ou en 2ème rang, une nouvelle construction en 2ème ou 1er rang peut être édifiée dans le respect des règles d'implantation qui suivent :~~
  - ~~La zone d'implantation du nouveau bâtiment est délimitée par l'emprise sur la rue du bâtiment existant.~~
  - ~~La nouvelle construction devra s'aligner avec la construction existante~~
  - ~~Il sera toléré des dépassements latéraux allant jusqu'à 50 % de la largeur sur rue de la construction existante.~~
- Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol,

6.2. Dispositions particulieres

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique,
- aux travaux d'isolation de façade, pour lesquels il sera autorisé un débord pouvant aller jusqu'à 30cm au-delà des limites d'emprise de l'espace public,
- ~~aux carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) pouvant être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et qui seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural,~~
- aux piscines non couvertes de façon permanente dont le bord extérieur ne devra pas être implanté à moins de 1,50m de la limite d'emprise publique
- ~~aux constructions et installations venant s'intercaler entre deux constructions en premier rang présentant un retrait par rapport à l'emprise publique ; dans ce cas, la nouvelle construction devra s'implanter dans une zone comprise entre les lignes d'appui des constructions voisines,~~
- Aux constructions et installations de 40 m² maximum nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

ARTICLE 7 UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Bande grisée représentant l'emprise de la bande constructible de 15m permettant une densification plus importante en bord de rue qu'en cœur d'îlot (exemple).

7.1. Dispositions generales dans les 15 premiers metres mesures à partir de la voie publique desservant l'acces a l'unite fonciere:

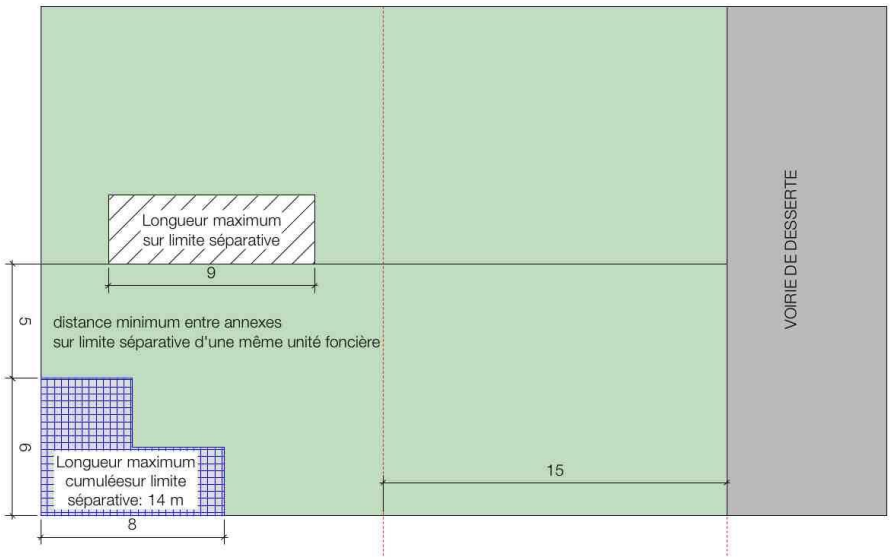
Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

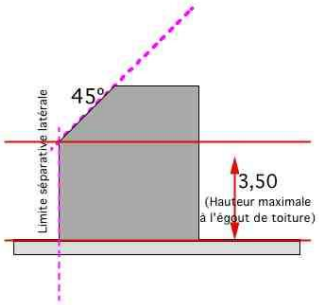
- ➔ soit sur la ou les limite(s) séparative(s),
- ➔ soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres (d=h/2-2m au minimum 1,50 m).

7.2. Dispositions generales au-dela des 15 premiers metres mesures à partir de la voie publique desservant l'acces a l'unite fonciere:

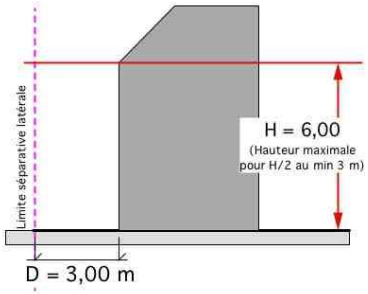
Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- ➔ soit sur la limite séparative:
  - si la construction ne dépasse pas 3,50 m de hauteur à l'égout de toiture, qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale, et que la nouvelle construction ne dépasse pas 9 m de longueur sur limite ou 14 ml de longueur cumulée sur deux limites, ~~par unité foncière,~~
  - si la construction s'adosse à une construction existante déjà implantée sur limite séparative et qu'elle ne dépasse ni la longueur ni la hauteur de la façade de la construction sur laquelle elle s'adosse,
  - si deux constructions se font simultanément dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux unités foncières,
- ➔ soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, - sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d=h/2 au minimum 3 m).





Hauteur sur limite séparative



D = h/2 au minimum 3 m

7.3. Dispositions particulieres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ➔ à l'aménagement et la transformation de bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- ➔ aux travaux d'isolation de façade, qui pourront observer une tolérance de 30 cm par rapport à ces règles,
- ➔ Aux abris de jardin de moins de 10m^2 qui devront s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative,
- ➔ aux piscines non couvertes de façon permanente dont le bord ne devra pas être implanté à moins de 1,50m de la limite séparative,
- ➔ aux constructions et installations de 40 m^2 maximum nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui doivent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative ,
- ➔ aux annexes non accolées qui s'implanteront :
  - Soit à 1m minimum de la limite séparative,
  - Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.

Il sera observé une distance de 1.5 mètre minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative

ARTICLE 8 UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé~~. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.~~ Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre 2 bâtiments non contigus.
Sauf pour des raisons de sécurité, ce recul pourra être réduit à 1,50m lorsqu'au moins un des deux bâtiments est une annexe non accolée.
~~Il sera observé une distance de 5m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative~~.

ARTICLE 9 UB EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UB HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions generales

- ➔ La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à 7,50 m au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse et 13 m hors tout ou à 10 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.
- ➔ Les garde-corps ~~en second œuvre~~ pourront dépasser de la hauteur de l'acrotère sans dépasser 1,05m de hauteur par rapport au niveau fini de la toiture terrasse
- ➔ La hauteur maximale de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou d'un hébergement hôtelier ou touristique pourra être portée à 15m
- ➔ La hauteur d'**ouvrages tels qu'antennes** ne pourra dépasser de plus d'un mètre et 50 centimètres (1.50 m), la hauteur de la construction support. Toutefois pour des antennes d'équipements publics ou à intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée.
- ➔ La hauteur hors-tout des **constructions annexes non accolées** est fixée par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette à 4,50m.
- ➔ La hauteur de la dalle inférieure de toute construction devra être conforme à la réglementation du PPRI en vigueur.

10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ➔ aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- ➔ En secteur de zone UBh,
  - Les immeubles d'habitation auront une hauteur maximum de 7 m à l'égout de toiture ou à 7,50 m au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse et 13 m au faitage ou 10m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse,
  - Les équipements hôteliers pourront bénéficier d'un niveau supplémentaire en attique ou sous toiture, soit une hauteur totale de 16 m au faitage ou 13 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse,
  - ~~la dalle haute du rez-de-chaussée de toute construction de plus d'un niveau devra être à au moins 3,50m de hauteur par rapport à la dalle basse.~~

ARTICLE 11 UB ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 ARCHITECTURE

- ➔ Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, …).
- ➔ Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois.
- ~~➔ Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 15 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation, sans être inférieure à 15% par logement.~~
- ➔ Sur la façade sur rue des constructions, les balcons ressortant sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.
- ➔ Les volets roulants et les stores sont autorisés à condition que les caissons ne dépassent pas du nu de la façade, soient totalement intégrés à l'ébrasement des fenêtres et soient en harmonie avec les huisseries des fenêtres. Cette règle ne s'applique pas aux vitrines commerciales
- ➔ Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 100 cm par rapport au niveau de l'espace public ou privé qui dessert la parcelle.

11.3. TOITURES

- ➔ Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 º et 52 º, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse.
- ➔ Le type et la couleur des tuiles utilisées pour les toitures pentées de toute nouvelle construction ou de toute extension de construction devront s'harmoniser avec les teintes et les matériaux des constructions environnantes,
- ➔ Les pentes de toitures des bâtiments suivants ne sont pas réglementées:
  - Les annexes de moins de 60m²,
  - Les bâtiments agricoles, dès lors qu'ils ne se situent pas en premier rang par rapport à la voie qui desserte l'unité foncière sur laquelle ils s'implantent.
- ~~➔ Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles et végétalisées dans le cas contraire,~~
- ~~➔ Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- ➔ Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve:
  - de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère du bâtiment support et des lieux avoisinants,
  - de présenter un cadre, des huisseries et des panneaux de teinte sombre, mate et uniforme
- ➔ L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

11.4. CLOTURES

11.4.1 Clôtures sur emprise publique

- ➔ Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- ➔ Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie disposés sur un mur bahut d'une hauteur de 20 cm à 70 cm de hauteur.
- ➔ La hauteur des clôtures sur rue y compris les éléments rapportés ~~d'occultation accordés aux clôtures~~ ne dépassera pas 1,60m sauf dans

le cas de préservation ou de reconstruction d'une clôture de hauteur supérieure. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle

- ➔
- ➔ L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, …) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est interdit.
- ➔ Tout élément en barreaudage horizontal ou en grillage simple torsion est également interdit.
- ➔ Les murs en pierre naturelle (grès) sont autorisés.

11.4.1 Clôtures sur limite séparative

- ➔ La hauteur des clôtures séparatives sera de 2 m maximum, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de clôtures préexistantes. La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 UB STATIONNEMENT

12.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ➔ Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

~~ Pour les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les changements de destination et les rénovations de bâtiments avec création de logements :~~

- ~~2 emplacements par logement,~~
- ~~1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.~~

Il sera exigé :

2 emplacements par logement,
1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements
pour toute création de logement notamment par :

- constructions nouvelles,
- extensions de constructions existantes,
- changements de destination
- rénovations de bâtiments
- division de constructions existantes ~~permettant la création de logements supplémentaires~~ :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher. Pour toute création de logement de moins de 25 m2, il ne sera exigé qu'une place.

- ~~➔ Dans le cadre de divisions de constructions existantes permettant la création de logements supplémentaires:~~
  - ~~2 emplacements par logement créé,~~
  - ~~1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.~~

- ➔ Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :
  - bureaux : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher,

- artisanat, industrie et commerce : 1 emplacement par 50m² de surface de plancher entamée,
- hôtel et sites d'hébergement touristique: 1 emplacement par chambre jusqu'à 10 chambres puis 1 emplacement pour deux chambres au-delà,
- Restaurant 1 place par 10m² de salle,
- **services publics ou d'intérêts collectifs :** 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher.
- Résidence senior : 0,5 emplacement par logement
-

➔ En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

➔ La construction de groupes de garages individuels non intégré au bâtiment principal, est interdite.

➔ ~~Le stationnement couvert, pour toute opération représentant plus d'un logement devra se faire dans des constructions communes qui ne devront pas être fermés (carports ou bâtiments réhabilité).~~

➔ Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts, dans les quantités requises, dans un rayon de moins de 200 m de son opération.

➔ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. STATIONNEMENT DES VELOS ET DES POUSSETTES

➔ Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.

➔ Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied,

➔ Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent pour toute construction nouvelle, mutation d'usage, réhabilitation ou extension à destination d'habitation de deux logements ou plus ou d'activités:

- **Habitation, bureaux** : au minimum 1 m² pour 30 m² de surface de plancher produite,
- **Artisanat, industrie**, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

ARTICLE 13 UB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces ~~libres de~~ non affectées aux constructions, accès et ~~d'~~aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % maximum de l'unité foncière.
- Les surfaces de stationnement traitées en dalles gazon et les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.
- Au droit des places, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface et~~ non couvertes.
- Toute opération groupée de logements de plus de 300 m² de surface de plancher devra aménager un espace végétalisé collectif représentant à minima 5% de la surface de l'unité foncière sans être inférieur à 50m².
- ~~La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~
  - ~~2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
  - ~~3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~
- Les haies seront composées prioritairement des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UB: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UB : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, …) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.~~

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (fourreaux, gaines, etc.)

.

ZONE UJ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UJ correspond à des tènements intégrés à la zone urbanisée de la commune ou à proximité de celle-ci et correspondant actuellement à des jardins n'étant pas desservis en réseaux et insuffisamment desservis par les rues pour permettre la construction d'habitations ou de bâtiments d'activités.
RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation telle que prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France.**
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

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

ARTICLE 1 UJ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions destinées :

- ➔ au logement,
- ➔ au commerce,
- ➔ à l'artisanat,
- ➔ à l'industrie,
- ➔ à l'exploitation agricole ou forestière,
- ➔ à la fonction d'entrepôt.

1.2. Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- ➔ les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- ➔ les habitations légères de loisirs,
- ➔ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- ➔ les installations classées,
- ➔ les parcs d'attractions,
- ➔ les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- ➔ les garages collectifs,
- ➔ les carrières ou décharge,
- ➔ les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- ➔ les affouillements ou les exhaussements du sol.

ARTICLE 2 UJ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admises toutes les Occupations et Utilisations du Sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UJ.
2.2. Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- ➔ Les dépôts et stockages de type bois, matériel de jardinage, compost, à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet,
- ➔ Les abris pour animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,
- ➔ Les piscines à conditions qu'elles ne soient pas couvertes (pas de couverture dépassant de plus d'1m la surface de la margelle de la piscine,
- ➔ Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière et à une surface de 20 m^2 maximum.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE 3 UJ ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 UJ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Reseaux d'eau

- Aucune desserte en réseaux ne sera assurée pour cette zone

4.2. Électricite –Telephone –Teledistribution

- Les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 UJ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UJ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions generales

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

6.2. Dispositions particulieres

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE 7 UJ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions generales

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative,
- soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres (d = h/2 au minimum 1,50m).

7.2. Dispositions particulieres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui doivent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- aux piscines non couvertes de façon permanente dont le bord du bassin devra être implanté à 1,5m minimum des limites séparatives
- aux abris de jardin de moins de 10m² qui devront s'implanter ~~avec un recul minimum de 1m~~ en retrait par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 UJ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 9 UJ EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UJ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions generales

La hauteur maximale de constructions est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture, 3,50 au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse et 4,50 mètres hors tout.

10.2. Dispositions particulieres

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 11 UJ ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Architecture et integration a l'environnement

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.

11.2. Architecture

- ➔ Les façades devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, colombages, pierre naturelle, …).
- ➔ Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux colombages, les matériaux plastiques ou métalliques de type tôle en façade.
- ➔ Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

11.3. Toitures

- ➔ Les toitures seront soit végétalisées soit habillées de tuiles ou de bardage.
- ➔ Aucun matériau brut d'étanchéité ne sera admis.
- ➔ Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.

11.4. Clotures

11.4.1 Clôtures sur emprise publique

- ➔ Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- ➔ Leur hauteur sera comprise entre 1,20 et 1,60 m et sera calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle.
- ➔ Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie.
- ➔ L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, …) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit.
- ➔ Tout élément en barreaudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit.
- ➔ Les murs en pierre brute sont autorisés.

11.4.1 Clôtures sur limite séparative

- ➔ La hauteur pour les clôtures en limites séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m. La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 UJ STATIONNEMENT

- ➔ Le stationnement affecté à une quelconque opération immobilière (existante ou future) est interdit

ARTICLE 13 UJ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ➔ Les surfaces plantées, engazonnées ou cultivées en jardins devront représenter au minimum 80 % de l'emprise de l'unité foncière.
- ➔ Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies sur la liste présentée en annexe devra être constituée.
- ~~➔ La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~
  - ~~o 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
  - ~~o 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~
- ➔ Les haies seront composées prioritairement des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UJ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UJ: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UJ : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est un **secteur déjà urbanisé** accueillant exclusivement des équipements et des aménagements publics. Sa fonction exclusivement collective et publique est affichée.

Les enjeux principaux de la zone UE sont de permettre, par la mise en œuvre du PLU, l'évolution de ces territoires afin de continuer à accueillir des fonctions et des aménagements ou des équipements à vocation publique.

Outre ces usages, la construction de logements est autorisée s'ils sont strictement nécessaires au fonctionnement de la vocation de la zone.

RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation telle que prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France.**

L'ensemble de la zone UE est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque modéré d'inondation (par rupture de digue).
Le **secteur de zone UEi** est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites du fait de leur exposition à un risque élevé d'inondation (par rupture de digue).
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

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

ARTICLE 1 UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions destinées :

- ➔ au commerce,
- ➔ à l'artisanat,
- ➔ à l'industrie,
- ➔ à l'exploitation agricole ou forestière,
- ➔ à la fonction d'entrepôt,

1.2. Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- ➔ les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- ➔ les habitations légères de loisirs,
- ➔ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- ➔ les parcs d'attractions,
- ➔ les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- ➔ les garages et stationnements collectifs de caravanes ou de camping-cars
- ➔ les carrières ou décharge,
- ➔ les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- ➔ les abris d'animaux,
- ➔ les affouillements ou les exhaussements du sol.

Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPRI ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans ledit document.

ARTICLE 2 UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admises toutes les Occupations et Utilisations du Sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UE.

2.2. Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- ➔ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des infrastructures publiques,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- ➔ Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'hébergement, de logement, de service public à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones limitrophes (bruits, trépidations, odeurs, ...).
- ➔ Les logements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés formellement aux constructions accueillant les équipements publics.
- ➔ Les dépôts et stockages (de type bois, fioul, gaz, …) à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 UE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

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

4.2. Eaux usees

- ➔ Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sauf dans les secteurs répertoriés en assainissement autonome dans le plan de zonage d'assainissement.
- ➔ En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur sera mise en place.
- ➔ L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.
- ➔ En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur et aux autorisations préfectorales selon le cas.

4.3. Eaux pluviales

- ➔ ~~Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales après stockage intermédiaire, par branchement au réseau public séparatif, de collecte des eaux pluviale, si celui-ci existe.~~
- ➔ ~~Pour toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou toute création de surface imperméabilisée de plus de 100m²,si le raccordement au réseau séparatif est possible, le stockage sera dimensionné de la façon suivante: rétention de 1,5 m³/are imperméabilisé avec un rejet maximum de 5l/s dans le réseau public.~~
- ➔ ~~En l'absence d'un réseau spécifique de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, le pétitionnaire devra assurer l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires collectées dans un ou plusieurs puits perdu(s)…..~~

  Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé..) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.

  En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales desservant le terrain d'implantation, le branchement sur le réseau collecteur pourra être requis

  Les installations devront être validées par le gestionnaire d'exploitation préalablement à leur installation.

- ➔ Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

Les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 UE CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- ➔ Les constructions nouvelles ou toute extension de construction devront être édifiées soit sur limite, soit à partir d'une distance de 2 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- ➔ Les saillies sur façade et débords de toiture sont autorisées en deçà de cette distance dès lors que la construction est à plus de 2m de la limite d'emprise publique.
- ➔ Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul sans toutefois empiéter sur l'espace public.
- ➔ Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ➔ A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- ➔ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE 7 UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- ➔ Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres (d=h/2-2m au minimum 1,50 m).

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ➔ Aux transformations et aménagements des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- ➔ Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui doivent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- ➔ Aux abris de jardin de moins de 10m² qui devront s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m sera demandée.

ARTICLE 9 UE EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 UE ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

- ➔ 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.
- ➔ L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.
- ➔ Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve:
  - de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère du bâtiment support et des lieux avoisinants,
  - de présenter un cadre, des huisseries et des panneaux de teinte sombre, mate et uniforme.

ARTICLE 12 UE STATIONNEMENT

12.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ➔ Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- ➔ Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :
  - **bureaux** : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher,
  - **services publics ou d'intérêts collectifs :** 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher.
- ➔ En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- ➔ La construction de groupes de garages individuels non intégré au bâtiment principal, est interdite.

ARTICLE 13 UE ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ➔ Les surfaces ~~libres de~~ non affectées aux constructions, accès et ~~d'~~aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- ➔ Au droit des places, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface~~ et non couvertes.
- ➔ Les surfaces de stationnement traitées en dalles gazon et les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.
- ➔ Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies sur la liste présentée en annexe devra être constituée.

- ~~La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~
  - ~~2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
  - ~~3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~
- Les haies seront composées prioritairement des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UE: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UE : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire ou services) et accessoirement des bâtiments à usage d'habitation.

La zone UX est divisée en trois secteurs correspondant à des vocations ou des usages différentes :

- ➔ Le secteur de zone UX correspondant au territoire d'activités économiques originel de la commune,
- ➔ Le secteur de zone UX1 qui englobe l'ancienne zone NAf du POS et qui peut être considérée comme totalement viabilisée,
- ➔ Le secteur de zone UX2 correspondant à l'ancienne zone UE du POS

RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation telle que prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

L'ensemble de la zone UX est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque modéré d'inondation (par rupture de digue).
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

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

ARTICLE 1 UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions destinées :

- ➔ à l'exploitation agricole ou forestière,

1.2. Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- ➔ les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- ➔ les habitations légères de loisirs,
- ➔ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- ➔ les parcs d'attractions,
- ➔ les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- ➔ les garages et stationnements collectifs de caravanes et camping-car,
- ➔ les carrières ou décharge,
- ➔ les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- ➔ les abris d'animaux.

ARTICLE 2 UX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admises toutes les Occupations et Utilisations du Sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UX.

2.2. Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- ➔ Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants à vocation résidentielle, agricole ou naturelle et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables,
- ➔ le logement sous réserve qu'il soit nécessaire à l'activité économique préexistante et que celui-ci soit limité à un logement par entité économique et que le logement soit partie intégrante du bâtiment d'accueil de l'activité économique. De plus, le logement sera limité à 50% de la surface totale de plancher créée pour la construction concernée avec un maximum de 85 m^2 de surface de plancher et ses accès devront impérativement se faire par le volume du bâtiment d'activités, sauf contraintes de sécurité absolues.

- Les dépôts et stockages à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de mise hors d'eau des constructions autorisées sur le secteur,
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPRI ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans ledit document.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Acces

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'**article 682 du Code Civil**.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

3.2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, si elles ne comportent pas d'espace réservé à l'entrée de la voirie pour la collecte et le tri des déchets, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre.
- À ce titre, un cercle de 24 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

ARTICLE 4 UX DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usees

- Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sauf dans les secteurs répertoriés en assainissement autonome au plan de zonage d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur sera mise en place.
- Le relevage des eaux pour l'accès au réseau public d'assainissement, quand il est nécessaire est à la charge exclusive du pétitionnaire.
- L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur et aux autorisations préfectorales selon le cas.

4.3. Eaux pluviales

- ~~Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales, après stockage intermédiaire, par branchement au réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe.~~
- ~~Pour toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou toute création de surface imperméabilisée de plus de 100 m², si le raccordement au réseau séparatif est possible, le stockage sera dimensionné de la façon suivante: rétention de 1,5 m³/are imperméabilisé avec un rejet maximum de 5l/s dans le réseau public.~~

- ~~En l'absence d'un réseau spécifique séparatif de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, le pétitionnaire devra assurer l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires collectées dans un puits perdu après un prétraitement approprié conforme aux exigences de la police de l'eau.~~
  Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé..) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.
  - En cas d'existence d'un réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales desservant le terrain d'implantation, le branchement sur le réseau collecteur d'eaux pluviales pourra être requis.
-
- Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. Électricite –Telephone –Teledistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 UX CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UX IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions generales

- Les constructions nouvelles ou toute extension de construction ~~pourront~~ devront être édifiées à partir d'une distance de 2m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Seuls des débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels, les escaliers et les rampes d'accès piétonnes seront autorisés à moins de 2m de la limite d'emprise de l'espace public.
- Portes de garage: la ligne d'implantation ~~de la façade avant de toute construction destinée à abriter des véhicules~~ de toute porte de garage nouvellement créée devra être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol.

6.2. Dispositions particulieres

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à **l'aménagement des bâtiments existants** n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- Aux **bâtiments existants ayant subi un sinistre** qui pourront être reconstruit à l'identique,
- Aux **constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public** qui doivent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

ARTICLE 7 UX IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions generales:

- Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :
  - soit sur la ou les limite(s) séparative(s),
  - soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3mètres (d=h/2 au minimum 3m).
- toute nouvelle construction devra observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites de zone.

7.2. Dispositions particulieres

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui doivent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- Aux abris de jardin de moins de 10m² qui devront s'implanter ~~avec un recul minimum de 1m~~ en retrait par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 UX IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m sera demandée entre deux constructions.
- Cette distance pourra être réduite à 1,50m dans le cas d'annexes de faible emprise de type local poubelles, garage VL, garage deux roues.

ARTICLE 9 UX EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UX HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions generales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m à l'égout de la toiture ou 10,50m au sommet de l'acrotère.
- La hauteur hors-tout des constructions est limitée à 15m y compris tout appareillage ou édicule ponctuel.
- La hauteur d'ouvrages techniques ponctuels tels que des antennes est limitée à 20 m.
- Pour les constructions annexes non accolées de faible emprise (moins de 50 m² de surface au sol), la hauteur hors-tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette.

10.2. Dispositions particulieres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations ou aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 UX ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Architecture et integration a l'environnement

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.

11.2. Architecture

- les façades des constructions doivent présenter des traitements de surface homogènes et cohérents avec les constructions voisines préexistantes.
- Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois.
- Les volets roulants à caissons extérieurs dépassant du nu de la façade sont proscrits
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront faire partie intégrante des bâtiments d'activités.

11.3. Toitures

Les pentes des toitures des bâtiments ne sont pas réglementées. Par contre les émergences liées à l'installation d'équipement de climatisation, de chauffage, et tout édicule technique devront être intégrés à l'architecture générale de la toiture et leur vue devra être masquée depuis l'espace public.

- ~~Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve:
  - de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère du bâtiment support et des lieux avoisinants,
  - de présenter un cadre, des huisseries et des panneaux de teinte sombre, mate et uniforme.

11.4. CLOTURES

11.4.1 Clôtures sur emprise publique

- ➔ Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- ➔ Les clôtures sur rue doivent être constituées par des éléments à claire-voie.
- ➔ Les éléments pleins seront autorisés ponctuellement dans la partie de clôture sur l'emprise publique pour encadrer une entrée, un angle ou structurer le linéaire de clôture. Ils ne pourront représenter plus de 30 % du linéaire total.
- ➔ L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, …) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en barreaudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit. Les murs en pierre brute ou en gabions sont autorisés.
- ➔ La hauteur des clôtures, sur le domaine public, si clôture il y a, sera comprise entre 1,50 m et 2,50 m. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle.

11.4.1 Clôtures sur limite séparative

- ➔ La hauteur pour les clôtures en limites séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2,50 m. La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE 12 UX STATIONNEMENT

12.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

- ➔ Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- ➔ Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage d'habitation, il est demandé :
  - 2 emplacements par logement,
  - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements entamée.
- ➔ Une place de stationnement (à ciel ouvert ou couverte) doit faire au minimum 2,50x5,00m.

N.B. : Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m²[2] de surface de plancher.

- ➔ Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :
  - Bureaux et services : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher,
  - Artisanat, industrie : 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher,
  - Entrepôt: 1 emplacement par 250 m² de surface de plancher,
  - Hôtellerie et hébergement touristique: 1 emplacement par chambre jusqu'à 10 chambres puis 1 emplacement pour deux chambres au-delà,
  - Restauration: 1 emplacement pour 10m² de surface de salle,
  - Commerces : à définir selon le niveau d'activités de l'entreprise et le type de commerces.
- ➔ En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- ➔ La construction de groupes de garages individuels non intégrés au bâtiment principal est interdite.

12.2. STATIONNEMENT DES VELOS ET DES POUSSETTES

- ➔ Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- ➔ Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied, à moins d'être facilement accessibles.
- ➔ Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'appliquent pour toute construction nouvelle, mutation d'usage, réhabilitation ou extension à destination d'habitation de deux logements ou plus ou d'activités:
  - **Habitation, bureaux** : au minimum 1 m² pour 30 m² de surface de plancher produite,
  - **Artisanat, industrie**, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir

compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

ARTICLE 13 UX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces ~~libres de~~ non affectées aux constructions, accès et ~~d'~~aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière, sauf en secteur de zone UX2 où l'imperméabilisation pourra être portée à 85% de l'unité foncière.
- Les surfaces de stationnement traitées en dalles gazon et les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface~~ au droit des places et non couvertes.
- ~~La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~
  - ~~2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
  - ~~3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~
- Les haies seront composées principalement des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UX: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UX : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, …) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit~~.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (fourreaux, gaines, etc.)

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses ou aux équipements collectifs.
L'urbanisation de la zone est envisagée pour le développement de la commune à court terme.
La zone 1AU correspond à un territoire déjà classé en NA.
RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France.**
L'ensemble de la zone 1AU est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque modéré d'inondation (par rupture de digue).
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

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

ARTICLE 1 - 1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, en zone 1AU, les Occupations et Utilisations du Sol suivantes :

- ➔ les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- ➔ les habitations légères de loisirs,
- ➔ l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- ➔ les parcs d'attractions,
- ➔ les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- ➔ les garages et stationnements collectifs de caravanes ou camping-cars,
- ➔ les carrières ou décharge,
- ➔ les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- ➔ les abris d'animaux,

Sont également interdit les occupations et utilisations du sol suivantes:

- ➔ Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- ➔ Toute construction isolée ne faisant pas partie d'une opération d'ensemble,
- ➔ Les constructions à usage agricole,
- ➔ Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques.

ARTICLE 2 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - 1AU et celles conditionnées à l'article 1AU-2.

2.2. Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- ➔ L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du territoire classé en 1AU,
- ➔ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
- ➔ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone lors de la mobilisation de la zone 2AU limitrophe,
- ➔ La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée,
- ➔ Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher ou plus de 6 logements, il sera exigé un minimum de 20 % de logements aidés ~~(PLS ou PSLA),~~ dont au moins un logement à partir de 500 m² de surface de plancher.

2.3. Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations classées** soumises à déclaration qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
  - parkings,
  - garages,
  - chaufferies d'immeubles.
- Les **constructions et installations, classées ou non**, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur.
- Les **activités économiques** dès lors que leur exercice est compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone.
- Les **dépôts et stockages** de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet.
- Les **aires de jeux et de sport** ouvertes au public.
- Les **aires de stationnement** ouvertes au public.
- Les **constructions à usage d'activités** à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de mise hors d'eau des constructions autorisées sur le secteur.
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPR ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans ledit document.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AU ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Acces

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

3.2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, doit avoir une largeur minimale de chaussée de 4,50 m en 1AU.
- Les voies nouvelles à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU devront respecter les principes d'implantation, de bouclage et ou de raccordement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.
- Les voies nouvelles en impasse ne pourront pas dépasser la longueur, placette de retournement comprise, de 100 m, sauf lorsqu'elles correspondent à une phase provisoire d'un aménagement visant à un bouclage à terme formalisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce territoire. La placette de retournement devra permettre d'inscrire un cercle de 20m dans son emprise.

3.3 Collecte des dechets

L'aménagement de la zone 1AU devra prévoir un point de collecte sélective des déchets enterrés, implanté selon la localisation indiquée dans l'OAP (verre, plastiques, papiers et cartons) d'une emprise minimum de 30 m².

ARTICLE 4 - 1AU DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usees

- ➔ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- ➔ Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agrée (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.…) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.3. Eaux pluviales

- ~~➔ Tout bâtiment, toute installation, toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou de surface imperméabilisée devra intégrer l'infiltration des eaux pluviales collectées dans un puits perdu. L'installation proposée devra être validée par le gestionnaire d'exploitation préalablement à son installation,~~
- ~~➔ Toute création de surface imperméabilisée de plus de 1 000m² devra intégrer la filtration et la rétention des eaux pluviales collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha dans le milieu naturel environnant (rejet dans un cours d'eau ou infiltration).~~
- ➔ Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé..) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.
- ➔ L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.
- ➔ Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.
- ➔ Les jardins privatifs des habitations individuelles devront être équipés d'une rétention d'eau pluviale enterrée complémentaire de 2 m³ minimum permettant l'irrigation des jardins.
- ~~➔ Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire.~~

4.4. Électricite –Telephone –Teledistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - 1AU CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

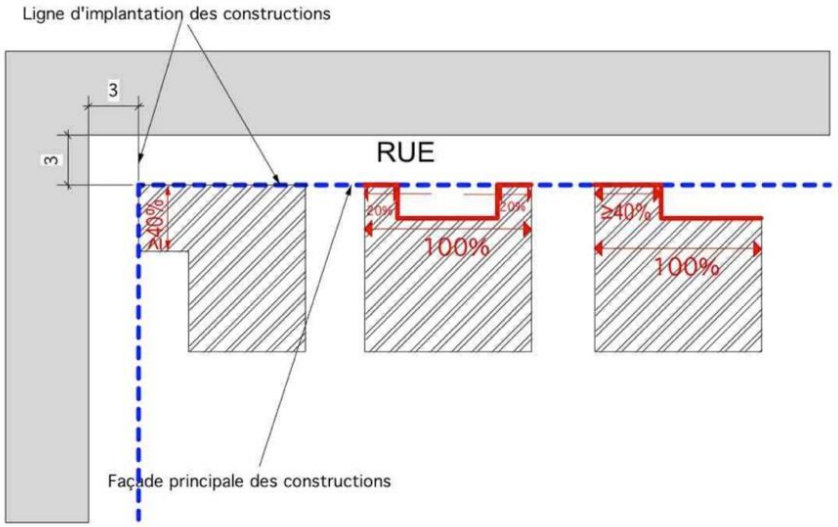
ARTICLE 6 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 Dispositions generales

Les règles suivantes s'appliquent à chaque parcelle créée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement ou permis groupé.

- ➔ Les façades sur la rue des constructions principales devront impérativement être implantées soit en suivant les orientations de façade indiquées dans l'OAP correspondante, soit, en l'absence de telles indications, parallèlement à la limite d'emprise de l'espace public ou de la voie, publique ou privée, qui dessert la parcelle,
- ➔ Les façades sur rue des constructions d'habitations devront s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle, ~~sauf pour les parcelles desservies par le Sud, pour lesquelles les façades sur rue des constructions devront observer un recul supérieur ou égal à 3 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle,~~
- ➔ Ce recul devra être respecté par au moins 40 % du linéaire de la façade, le reste de celle-ci ne pouvant être situé en deçà de cette limite.

Portes de garage: la ligne d'implantation ~~de la façade avant de toute~~



~~construction destinée à abriter des véhicules~~ de toute porte de garage nouvellement créée devra être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol.

6.2. Dispositions particulieres

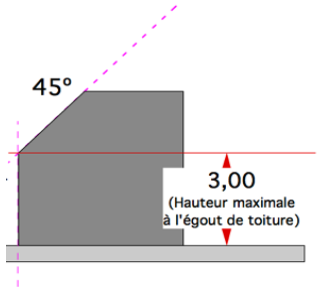
L'article 6.1 ne s'applique pas:

- aux piscines non couvertes de façon permanente dont le bord extérieur ne devra pas être implanté à moins de 1,50m de la limite d'emprise publique
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite,
- ~~aux parcelles dont la construction principale ne sera pas en alignement avec la rue desservant l'accès de la parcelle, dans ce cas, le recul de la construction devra être supérieur à 3 m.~~

ARTICLE 7 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions generales

- Les constructions principales doivent être implantées :
  - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) dans le cadre de construction simultanée de logements accolés,
  - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude moins deux mètres entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 1,50 m (L>H/2-2m minimum 1,50 m).
- **Les constructions annexes** doivent être implantées:
  - soit sur limite séparative, si aucun point de la construction ne dépasse 3,50 m par rapport au terrain naturel au droit de la limite séparative et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 8m,



  - soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m (L>H/2 minimum 1,50 m).
- Le bord du bassin d'une piscine non couverte de façon permanente devra être implanté à 1,5m minimum des limites séparatives.
- Les abris de jardin de moins de 10m² devront s'implanter avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire avec un recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.

Il sera observé une distance de 1,50 m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative

ARTICLE 8 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé~~. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.~~ Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre 2 bâtiments non contigus.
Sauf pour des raisons de sécurité, ce recul pourra être réduit à 1,50m lorsqu'au moins un des deux bâtiments est une annexe non accolée.
~~Il sera observé une distance de 5m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative~~.

ARTICLE 9 - 1AU EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - 1AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions generales en zone 1AU

- La hauteur maximale de la construction projetée par rapport au terrain d'assiette de la construction recalé à l'altitude moyenne de la voirie desservant la parcelle est fixée à 7 m à l'égout de toiture à 7,50 m au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse (soit un niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée) et 13 m au faîtage ou à 10 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse (soit un niveau maximum sous comble ou en attique).
- Les garde-corps ~~en second œuvre~~ pourront dépasser de la hauteur de l'acrotère sans dépasser une hauteur de 1,05m au-dessus du niveau fini de la toiture terrasse.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette.

10.2. Dispositions particulieres

Les règles de hauteur s'appliquent également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - 1AU ASPECT EXTÉRIEUR

- Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.1. Architecture

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 15 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation~~, sans être inférieure à 15% par logement~~.
- Les volets roulants à caissons extérieurs dépassant du nu de la façade sont proscrits.
- Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 1m de hauteur et leur pente doit être inférieure à 10 %, sauf pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux.

11.2. Toitures

- Les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures pentées à 45°., sauf pour les abris de jardin pour lesquels les toitures ne sont pas règlementées.
- Les toitures des constructions d'habitations doivent être réalisées en matériau de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, hormis pour les toitures terrasses.
- ~~Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve:
  - de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère du bâtiment support et des lieux avoisinants,
  - de présenter un cadre, des huisseries et des panneaux de teinte sombre, mate et uniforme
- L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du

faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

11.3. Façades

- L'orientation des façades devra respecter les directions données dans l'OAP correspondante.

11.4 Clotures

11.4.1 Clôtures sur emprise publique

- Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- La hauteur admise pour les clôtures sur limite d'emprise publique y compris les éléments d'occultation accolés aux clôtures est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,20 m et 1,60 m. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle.
- Les clôtures doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein ou des éléments à claire-voie.
- L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

- La hauteur pour les clôtures séparatives y compris des éléments rapportés sera comprise entre 1,20 m et 2 m, si une clôture est mise en place. Cette hauteur est calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
- Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.
- ~~Dans le cas de clôtures en murs pleins sur limites séparatives, le linéaire cumulé de mur ne pourra dépasser 40 % du linéaire de limites séparatives et il ne pourra pas représenter de tronçon d'un seul tenant de plus de 25 m.~~

ARTICLE 12 - 1AU STATIONNEMENT

12.1. Stationnement des vehicules

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- Une place de stationnement (à ciel ouvert ou couverte) doit faire au minimum 2,50x5,00m.
- Pour les constructions à usage d'habitation de type maison individuelle ou individuelle accolée, il est demandé au minimum :
  - 2 emplacements par logement,
  - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.

  Pour toute création de logement de moins de 25 m2, il ne sera exigé qu'une place.
- Pour les habitations en immeuble collectif ou intermédiaire, il est demandé au minimum :
  - 1 emplacement par tranche de 45 m^2 de surface de plancher,
  - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements étant précisé que les places visiteurs créées devront impérativement être intégrées aux parties communes de la copropriété
- Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :
- Bureaux et services : 1 emplacement par 30 m^2 de surface de plancher,
- Artisanat, industrie : 1 emplacement par 100 m^2 de surface de plancher,
- Entrepôt: 1 emplacement par 250 m^2 de surface de plancher,
- Hôtellerie et hébergement touristique: 1 emplacement par chambre jusqu'à 10 chambres puis 1 emplacement pour deux chambres au-delà,
- Restauration: 1 emplacement pour 10m^2 de surface de salle.
- Résidence senior : 0,5 emplacement par logement

12.2 MUTUALISATION DU STATIONNEMENT DES VEHICULES APPLICABLE AUX IMMEUBLES COLLECTIFS

LA MUTUALISATION DU STATIONNEMENT DES VEHICULES CONCERNE UNIQUEMENT LES HABITATIONS EN IMMEUBLES COLLECTIFS.

- ➔ Un maximum de 75 % des places de stationnement créées pour les besoins des logements (quelle que soit leur forme) pourront être privatisés et éventuellement aménagées pour 50% minimum en carport et pour 50% maximum en garage.
- ➔ Les autres places devront être facilement accessibles et rendues disponibles pour les autres besoins du secteur lorsqu'elles sont inoccupées.
- ➔ Pour les constructions accueillant des activités économiques en zone 1AU, le stationnement sera intégralement reporté sur les places mutualisées dans le cadre de l'aménagement général de la zone. De ce fait, l'implantation des activités économiques ne nécessite pas la création de places de stationnement spécifiques.
- ➔ *N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*
- ➔ La construction de groupes de garages individuels non intégrés au bâti principal est interdite.

12.3. STATIONNEMENT DEUX ROUES

Ces exigences s'appliquent pour toute construction nouvelle, mutation d'usage, réhabilitation ou extension à destination d'habitation de plus de deux logements ou d'activités de plus de 150 m² de surface de plancher.

- ➔ Logement
  - 1,25 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher,
  - choix entre local ou emplacement couvert,
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m².
- ➔ Bureaux
  - choix entre local ou emplacement couvert,
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²,
  - 1 place* pour 30 m² de surface de plancher.
- ➔ Industrie et artisanat :
  - choix entre local ou emplacement couvert,
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²,
  - 1 place pour 3 emplois *.
- ➔ Commerces :
  - choix entre local ou emplacement couvert,
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²,
  - adapté aux besoins,
  - aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE 13 1AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ➔ Les surfaces ~~libres de~~ non affectées aux constructions, accès et ~~d'~~aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- ➔ L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % maximum de l'unité foncière.
- ➔ Les toitures terrasses végétalisées et les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être comptés pour 50% de leur emprise dans les surfaces considérées comme perméables.
- ➔ Toute opération groupée de logements de plus de 300 m² de surface de plancher devra intégrer l'aménagement d'un espace végétalisé collectif représentant à minima 5% de la surface de l'unité foncière sans être inférieur à 50m²
- ➔ Au droit des places, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface~~ et non couvertes. Ces arbres seront choisis prioritairement dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.
- ➔ Les haies sur limite séparative seront composées prioritairement d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.

➔ ~~La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~

- ~~2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
- ~~3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 1AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~Les constructions d'habitation en zone 1AU devront être élaborées et réalisées afin de ne pas dépasser une consommation énergétique annuelle tous usages de 65 KWh EP/m²/an.~~

~~Si le projet atteint des consommations inférieures à la consommation unitaire de référence, il pourra augmenter sa surface totale dans le respect de l'enveloppe énergétique autorisée.~~

Les constructions en zone 1AU devront être élaborées et réalisées afin de répondre aux exigences de performances énergétiques et environnementales en vigueur.

ARTICLE 16 1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, …) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.~~

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.)

~~*Exemple pour un logement de 100 m² de surface de plancher:*~~

~~*Consommation effective kWh/m²/an tous usages*~~	~~*Enveloppe énergétique annuelle kWh/an*~~	~~*Surface constructible autorisée en m²*~~
~~*65*~~	~~*5 000*~~	~~*100*~~
~~*57,5*~~	~~*5 000*~~	~~*125*~~
~~*50*~~	~~*5 000*~~	~~*166*~~

~~Cette surface pourra être prise sur l'emprise autorisée au sol dans l'article 13-1AU.~~

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone 2AU correspond à un territoire non équipé destiné à de l'urbanisation à vocation résidentielle à moyen terme. Pour permettre, après réalisation des équipements publics une utilisation optimale des terrains, ce territoire doit être protégé. Il se situe dans la continuité de la zone 1AU du Muhlmatten au Sud de celle-ci.

Les territoires composant cette zone pourront être mis en œuvre après intégration d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le PLU par voie de modification ou révision de ce même document.

RAPPEL : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'**accord de l'architecte des Bâtiments de France.**

L'ensemble de la zone 2AU est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque modéré d'inondation (par rupture de digue).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.

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

ARTICLE 1 - 2AU — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 - 2AU.

ARTICLE 2 -2AU — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. OUS ADMISES :

- ➔ L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- ➔ *Les travaux d'entretien et de rénovation extérieure des maisons d'habitations sans modification de la volumétrie globale et des clôtures existantes*

2.2. OUS ADMISES SOUS CONDITIONS :

- ➔ Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur correspondant si celle-ci existe,
- ➔ Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 2AU — ACCÈS ET VOIRIE

Tout aménagement de voirie devra être compatible avec les principes de bouclage présentés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur correspondant si celle-ci existe.

Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé...) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.

En cas d'existence d'un réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales desservant le terrain d'implantation, le branchement sur le réseau collecteur

d'eaux pluviales pourra être requis.

ARTICLE 4 - 2AU DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout aménagement de réseau ou autre infrastructure devra être compatible avec les principes de bouclage présentés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur correspondant si celle-ci existe.

ARTICLE 5 - 2AU CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 -2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions generales

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à plus de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. Dispositions particulieres

L'article 6.1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

ARTICLE 7 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions generales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Dispositions particulieres

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui observeront un recul minimal de 1,50 m.

ARTICLE 8 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 9 - 2AU EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - 2AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 - 2AU ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 - 2AU STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 13 - 2AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 2AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15- 2AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16-2AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à accueillir les activités agricoles.
Les constructions et installations nécessaires et liés aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A. Les sorties d'exploitation n'y sont pas autorisées.
La zone A comporte des secteurs de zones distincts dans lesquels la réglementation des occupations et utilisations du sol peut être différente afin de promouvoir une intégration optimale des activités dans le site.

La zone A comprend:

- ➔ un secteur de zone As définissant tous les territoires à vocation agricole sur lesquels sont autorisées les sorties d'exploitation,
- ➔ un secteur de zone Aj correspondant à un territoire destiné à la préservation de jardins et de vergers, de polyculture morcelée et à la création de jardins potagers de type jardins familiaux.

La zone A est également concernée par un risque élevé d'inondation par débordement en cas de crue centennale, inscrit à l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPRI. Les territoires du secteur de zone AS sont classés en zone inondable par débordement en cas de crue centennale ou en cas de rupture de digue, à risque modéré et donc constructibles sous condition.

La zone comporte des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018

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

ARTICLE 1 A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - A. Sont en outre interdites les sorties d'exploitation, à savoir l'édification de constructions et installations vouées à l'exploitation agricole ainsi que les constructions d'habitations ou d'hébergement temporaire.
En secteur de zone Aj, toute construction non spécifiée dans l'alinéa en 2A concernant le secteur Aj est interdite.
En secteur de zone As, toute construction non spécifiée dans l'alinéa en 2A concernant le secteur As est interdite.

ARTICLE 2 A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone A, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition:

- ➔ Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, ainsi qu'à assurer des missions de service public, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone,
- ➔ La réalisation des opérations d'aménagement ou d'infrastructures à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés,
- ➔ L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes limités à 30% de la surface de leur plancher existant à la date de l'approbation du présent PLU avec un maximum de 50 m^2,
- ➔ les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications),
- ➔ les dépôts et stockages de type bois, matériel de jardinage, ~~compost~~, à condition qu'ils soient dans des constructions ~~ou sur des espaces clos~~ aménagés à cet effet,

- ➔ les constructions de faible emprise à vocation d'annexe de type atelier, garage, serre, piscine ou abri de jardin à condition que la surface de la construction ne dépasse pas 20 m² et qu'elle ne soit pas éloignée de plus de 20m du bâtiment d'habitation existant. Le nombre de constructions de ce type est limité à trois par unité foncière.
- ➔ Les abris d'irrigations et les cribs à maïs utiles à l'activité agricole, dans le respect des sites et de l'environnement.
- ➔ Les constructions de ruchers y compris en secteur Aj et As.

En secteur de zone As, ne sont autorisées que les constructions suivantes:

- ➔ Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- ➔ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la sortie d'exploitation, implantées à proximité de celle-ci et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher. Elles ne pourront s'implanter que concomitamment à la réalisation des bâtiments d'exploitation ou ultérieurement à ceux-ci,
- ➔ Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité agricole (abris techniques, arboriculture, tunnel, serres, …), dans le respect des sites et de l'environnement.

En secteur de zone Aj, ne sont autorisées que les constructions suivantes:

- ➔ Les dépôts et stockages de type bois, matériel de jardinage, compost, à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet,
- ➔ Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière ou par parcelle dans le cas des jardins familiaux de l'emplacement réservé n°7 et à une surface de ~~9 m²~~ 12 m² maximum d'emprise au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- ➔ Tout terrain enclavé est inconstructible.
- ➔ Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

3.2. Voirie

- ➔ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée. Celle-ci devra, en tout cas, permettre l'accessibilité des véhicules de secours.
- ➔ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

ARTICLE 4 A DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

4.2. Eaux usées

- ➔ Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement sauf dans les secteurs répertoriés en assainissement autonome au plan de zonage d'assainissement.
- ➔ En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'insuffisance de celui-ci, une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur sera mise en place.
- ➔ Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires et aux autorisations préfectorales selon le cas.
- ➔ En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur et aux autorisations préfectorales selon le cas.

4.3. Eaux pluviales

- ~~➔ Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun~~

~~branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété et infiltrée sur place.~~

➔ ~~En cas de rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel en surface (fossé, cours d'eau):~~

- ~~toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou de surface imperméabilisée devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.~~
- ~~toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 5 000m² devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.~~

Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé..) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.

- Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

➔ Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 A CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1 Dispositions generales

Les constructions d'habitations et d'activités devront s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'axe d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

➔ Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES SPECIFIQUES AU SECTEUR DE ZONE AJ

L'implantation des constructions autorisées devra observer un recul d'1,50m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie ou du cheminement desservant la parcelle.

ARTICLE 7 A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

7.1 DISPOSITION GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 80 cm par rapport aux limites séparatives,
- aux constructions d'abris de jardins en secteur de zone AJ, qui pourront soit être accolés sur limite dans le cadre de constructions communes à plusieurs jardins, soit être implantés avec un recul minimum de 1m.

ARTICLE 8 A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 A EMPRISE AU SOL

En secteur de zone Aj, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à ~~9m²~~ 12 m² par unité foncière ou par parcelle hormis les constructions directement liées à une exploitation agricole existant à proximité immédiate.

ARTICLE 10 A HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou 7,50m au sommet de l'acrotère et 11 mètres hors tout.
- La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 m au faîtage.
- La dalle de rez-de-chaussée de toute construction aura une hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction avant tout terrassement, sauf pour nécessité découlant de l'application des règles du PPRI.

10.2. Dispositions particulières

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages ponctuels de faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 – A.
- Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions autorisées en secteur de zone Aj ne pourront dépasser une hauteur hors tout de 3,50m hormis les constructions à usage agricole directement liées à une exploitation agricole située à proximité directe.

ARTICLE 11 A ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Architecture et integration a l'environnement

- Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.
- L'installation d'antennes est interdite en secteur de zone Aj.

11.2. Cas des constructions a usage agricole

- Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.
- Le bardage métallique est autorisé à condition de s'intégrer dans le paysage.
- Les constructions en matériaux bruts manufacturés de type parpaing sont interdites.

11.3. Cas des constructions a usage non agricole

- Les **réhabilitations, modifications et surélévations de volumes** doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- En **cas de réhabilitation**, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans le paysage.

11.4. Toitures

- Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.
- Les toitures monopente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.
- La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.
- Les toitures des volumes principaux d'habitation peuvent être des toitures pentues ou des toitures terrasses.
- Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.
- ~~Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve:
  - de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère du bâtiment support et des lieux avoisinants,
  - de présenter un cadre, des huisseries et des panneaux de teinte sombre, mate et uniforme.

11.5. Clotures

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune, sauf contraintes d'activité spécifiques (enclos pour basse-cour par exemple).

ARTICLE 12 A STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 13 A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dispositions générales

Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 A: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 A : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la richesse écologique, soit de l'existence de forêts, soit de leur caractère d'espace naturel.
La zone N comprend un secteur Ns correspondant au site classé de Schoppenwihr et un secteur de zone Np correspondant au secteur destiné à être aménagé en parc de loisirs extensifs sur l'emprise du village provisoire.

L'ensemble de la zone N est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation (par rupture de digue, par débordement ou par remontée de nappe).
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.
Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 23 mars 2018.
Le secteur Ns est soumis à l'article L.341-10 du code de l'environnement: "Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale". Cette autorisation est préfectorale ou ministérielle selon l'ampleur et la nature des travaux et une consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pourra être requise.

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

ARTICLE 1 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N – 2.

ARTICLE 2 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans les zones N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :

- ➔ Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
- ➔ La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- ➔ L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes limités à 30% de la surface de leur plancher existant à la date de l'approbation du présent PLU avec un maximum de 50 m^2.

2.2. En secteur de zone Np sont autorisés la construction d'abris ouverts, l'installation d'agrès de jeux et/ou de sport nécessaires à l'aménagement d'un parcours sportif.

2.3. En secteur de zone Ns, sont également autorisées les aménagements et constructions suivants:

- ➔ modification et extension des constructions existantes à usage agricole ou d'habitation,
- ➔ création d'édicules légers et temporaires, ouverts ou fermés nécessaires à l'abri des visiteurs du parc,
- ➔ montage de structures temporaires liées aux manifestations festives et évènementielles admises dans l'enceinte du parc,
- ➔ réalisation d'aménagements de parkings perméables pour l'accueil des véhicules des visiteurs et des viabilisations de desserte nécessaires à cet aménagement,
- ➔ réhabilitation ou reconstruction des bâtiments existants en respectant leur typologie architecturale, la modénature de leurs façades et l'histoire du parc.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 N DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Dispositions générales

- ➔ Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales.
- ➔ Tout projet pouvant générer des effluents doit les traiter par une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE 5 N CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Mode calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement au nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.
Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Disposition générale

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

- ➔ Un recul de 6m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction et toute imperméabilisation du sol.

6.2. Disposition générale en secteur de zone Np et Ns

L'implantation des aménagements et constructions autorisés sur le secteur est autorisée à partir d'une distance de 1m des voies et emprises publiques.

6.3 Dispositions particulières

Ces articles ne s'appliquent pas :

- ➔ aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- ➔ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 7 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

7.1. Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Disposition générale en secteur de zone Ns

Toute construction, toute extension ou aménagement de constructions existantes devra observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites du secteur de zone.

7.3 Disposition particulière

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6,50 mètres.

10.2. Dispositions générales en secteur Ns

Aucune construction ni aucune transformation ou extension de construction existante ne devra dépasser la hauteur maximum des construction déjà existantes.
La hauteur des nouvelles constructions à usage d'abri ou de protection temporaire ne pourra dépasser 4,50m de hauteur totale.

10.3. Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux cheminées lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'elles satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - N.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Architecture et intégration à l'environnement

- Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

11.2. Constructions

- Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.
- Les bardages en tôle sont proscrits.

11.3. Clotures

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.
- Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces ~~libres de~~ non affectées aux constructions, accès et ~~d'~~aires libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.
- Au droit des places, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface~~ et non couvertes. Ces arbres seront prioritairement choisis dans la liste annexée au présent règlement. ~~Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement.~~ Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.
- Les haies sur limite séparative ~~devront être composées~~ seront composées prioritairement d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 N: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 N: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

LISTE DES VEGETAUX A UTILISER PRIORITAIREMENT

Liste des essences pour les haies vives des clôtures :

Nom vernaculaire	Nom botanique	Allergisant
- Aubépine	(Cratægus monogyna)	
- Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)	
- Buis commun	(Buxus sempervirens)	
- Charme commun	(Carpinus betulus)	
- Chèvrefeuille arbustif	(Lonicera xylosteum)	
- Cornouiller mâle	(Cornus mas)	
- Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)	
- Églantier	(Rosa canina)	
- Érable champêtre	(Acer campestre)	
- Frêne	(Fraxinus excelsior)	
- Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)	
- Groseillier	(Ribes rubrum)	
- Houx	(Ilex aquifolium)	
- If	(Taxus baccata)	
- Lilas commun	(Syringa vulgaris)	
- Noisetier commun	(Corylus avellana)	
- Ormeau	(Ulmus carpinifolia)	
- Pommier à fleurs	(Malus ssp et cvs)	
- Prunellier	(Prunus spinosa)	
- Rosier	(Rosa ssp et cvs)	
- Saule	(Salix ssp)	
- Sureau noir	(Sambucus nigra)	
- Symphorine	(Symphoricarpos albus)	
- Troène commun	(Ligustrum vulgare)	
- Viorne lantane	(Viburnum lantana)	
- Viorne obier	(Viburnum opulus)	

Liste des arbres à utiliser en priorité

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante

Nom vernaculaire	Nom botanique	Allergisant
Charme commun	Carpinus betulus	
Chêne pédonculé	Quercus petraea	
Chêne sessile	Quercus sessilis	
Érable champêtre	Acer campestre	
Érable plane	Acer platanoïdes et cvs	
Érable sycomore	Acer pseudoplatanus et cvs	
Févier	Gleditsia triacanthos et cvs	
Frêne à fleurs	Fraxinus ornus	
Frêne commun	Fraxinus excelsior	
Fruitiers divers	Pyrus, Malus, Prunus, Mespilus,	
Hêtre commun	Fagus sylvatica	
Marronnier	Aesculus hippocastanum	
Merisier	Prunus avium et cvs	
Noisetier de Byzance	Corylus colurna	
Noyer commun	Juglans regia	
Pin sylvestre	Pinus sylvestris	
Poirier à fleurs	Pyrus et cvs	
Pommier à fleurs	Malus et cvs	
Tilleuls	Tilia espèces et cvs	

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

LEXIQUE

~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)~~

~~Le COS détermine le nombre de mètres carrés de **surface de plancher** pouvant être construit **sur un terrain donné pour 1 m² de terrain**. Ce coefficient n'est plus utilisé dans le règlement parce qu'interdit comme élément de calcul des capacités de la constructibilité d'un terrain.~~

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la **somme des surfaces de plancher 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 mètres**,
- ➔ des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules,
- ➔ des surfaces de plancher des **combles non aménageables**,
- ➔ des surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- ➔ des surfaces de plancher des **caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- ➔ d'une surface égale à **10 %** des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la **projection verticale** de la ou des constructions au sol, **tous débords et surplomb inclus**.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée du **sol naturel** à l'égout de toiture (**hauteur maximale à l'égout de toiture**), du sol naturel au sommet de l'acrotère ou du sol naturel au faîtage (**hauteur hors tout**), avant exécution des fouilles et des remblais.

RECUL PAR RAPPORT À LA LIMITE D'EMPRISE DE L'ESPACE PUBLIC

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de l'espace public**. **Ne sont pas compris** dans ce calcul: les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture, les rampes et escaliers extérieurs.

RECUL PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative**.

Sont compris dans ce calcul les saillies traditionnelles de plus de 50 cm, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture.

CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Une construction bioclimatique est un immeuble présentant des démarches architecturales et constructives fortes en faveur d'une prise en compte :

- ➔ de l'énergie solaire active ou passive,
- ➔ de la gestion des eaux pluviales,
- ➔ de mesures pour l'utilisation d'énergies renouvelables,
- ➔ de matériaux et de principes constructifs durables et renouvelables,
- ➔ …

UNITÉ FONCIÈRE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme « îlot d'un seul tenant composé d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Dans un ensemble bâti sur une même entité foncière, est considérée comme construction principale toute construction répondant à la vocation de la zone concernée (habitation en zone UA, UB ou 1AU, bâtiment

d'exploitation en UX ou en A) ou la construction la plus importante d'un ensemble bâti dès lors que celle-ci répond à la vocation de la zone.

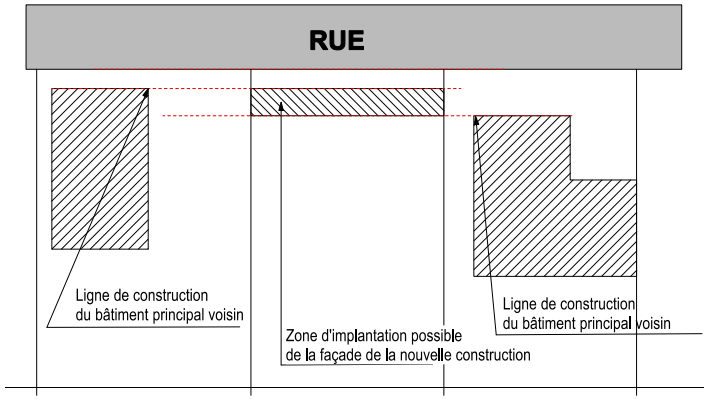
CONSTRUCTION ANNEXE

Une construction annexe correspond à toute construction à **usage non principal**, situé **sur le même terrain** que la construction à usage principal. Une partie de ses murs peut être en commun avec ceux de la construction principale.

La construction annexe n'est affectée ni à l'habitation, ni à aucune activité économique. Il s'agit de **garages, d'abris de jardin, d'abris à bois, d'abris à vélo, piscines** …

~~LIGNE D'APPUI DES CONSTRUCTIONS OU LIGNE DE CONSTRUCTION~~

~~La ligne d'appui d'une construction est déterminée par la **prolongation latérale du plan de la façade sur rue** de ce bâtiment.~~

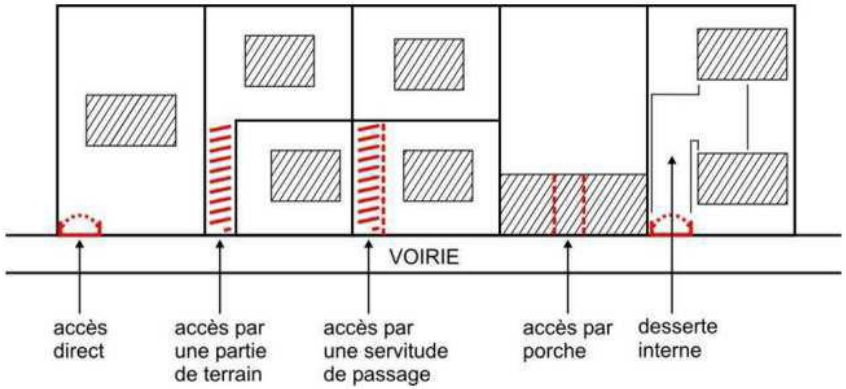


ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Il peut être de deux types:

- ➔ "accès direct", lorsque l'opération est desservie directement depuis la rue,
- ➔ accès indirect: lorsque la construction est accessible par le biais d'un passage sous un porche ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ou d'une desserte interne.



OPERATIONS GROUPÉES

Une opération groupée est une opération portant sur un **ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches** et pour laquelle est déposé **un ou plusieurs permis de construire** comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- ➔ les limites séparatives s'entendent comme des limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- ➔ l'emprise au sol est calculée globalement.

CARPORT

Un carport est une construction annexe ouverte et couverte destinée à abriter des véhicules automobiles. Certaines parois peuvent être occultées, mais la façade d'accès doit impérativement rester ouverte en permanence, c'est à dire qu'aucun équipement ou aménagement ne doit pouvoir en assurer la fermeture (porte, store, rideau, …).

TOITURE TERRASSE

Une toiture terrasse est une toiture horizontale accessible ou non.

Si elle est accessible, la sécurité des usagers doit y être garantie dans le respect des normes.

TERRASSE
Une terrasse est un espace extérieur accessible et directement lié à un logement.

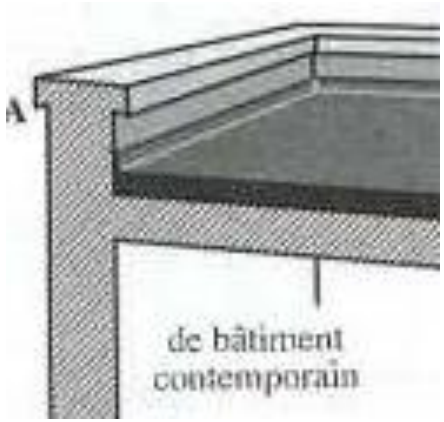
ENTITE ECONOMIQUE
Une entité économique désigne un bâtiment ou une partie de bâtiment (une cellule formellement délimitée dans un bâtiment composé de plusieurs volumes clairement distincts - sans communications internes) destiné à accueillir des activités économiques.

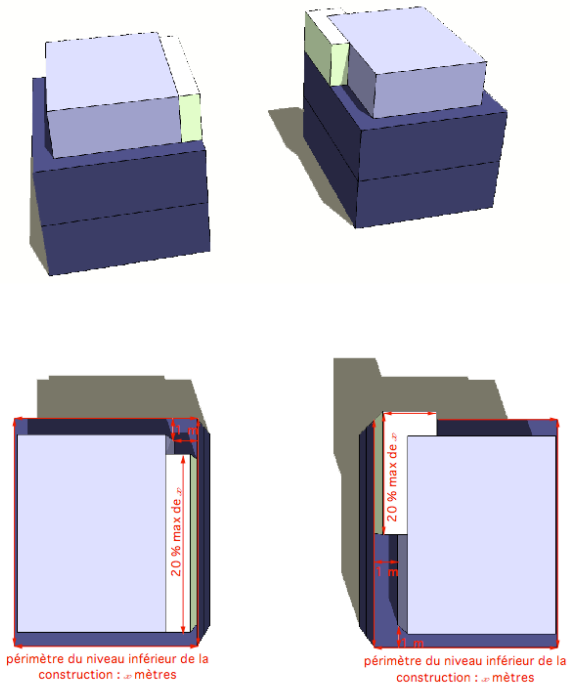
HABITATION LEGERE DE LOISIRS
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les **constructions démontables ou transportables**, destinées à une **occupation temporaire** ou saisonnière à usage de loisirs.

SCHLUPF
Ce vocable désigne une tradition héritée du XVIIe siècle qui consiste à laisser un vide entre deux murs latéraux de deux constructions voisines pour former un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Sa largeur est en général de 80 cm à 1,50m. Il permet un passage pour l'entretien des façades, l'évacuation des eaux pluviales et pour éviter la propagation des incendies.

ACROTERE
Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.

ATTIQUE
Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder en surface de plancher 80 % de celle du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 1 m par rapport aux façades des étages inférieurs sur 80 % minimum du périmètre de l'étage inférieur.





Exemple d'occupation maximale du niveau terminal d'une construction en toiture terrasse
(sur 80 % de la surface de plancher du niveau inférieur)

HAIE

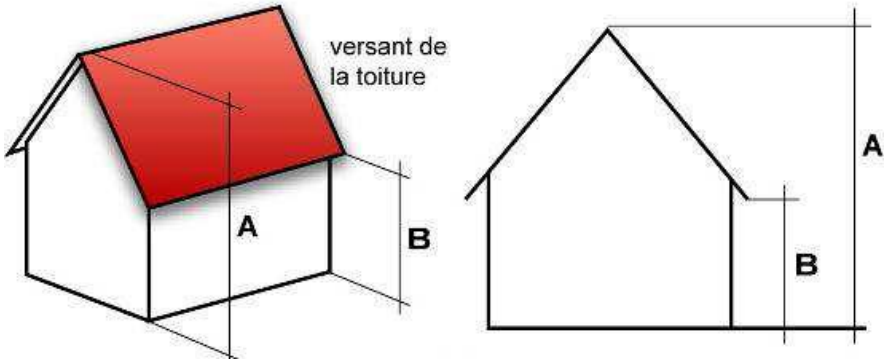
Une haie est une structure végétale linéaire associant des arbustes poussant librement ou étant taillés de façon naturelle ou géométrique pour former un écran visuel entre deux espaces.

CORRESPONDANCE DES PENTES DE TOITURES ENTRE DEGRES ET POURCENTAGES

Le dessin ci-dessous figure différentes pentes de toitures en donnant leur correspondance entre degrés et pourcentages.

CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
Elle est calculée, pour la hauteur hors tout, par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère ou de l'attique),
Pour la hauteur avant toiture, elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut de l'égout de toiture ou du sommet de l'acrotère.

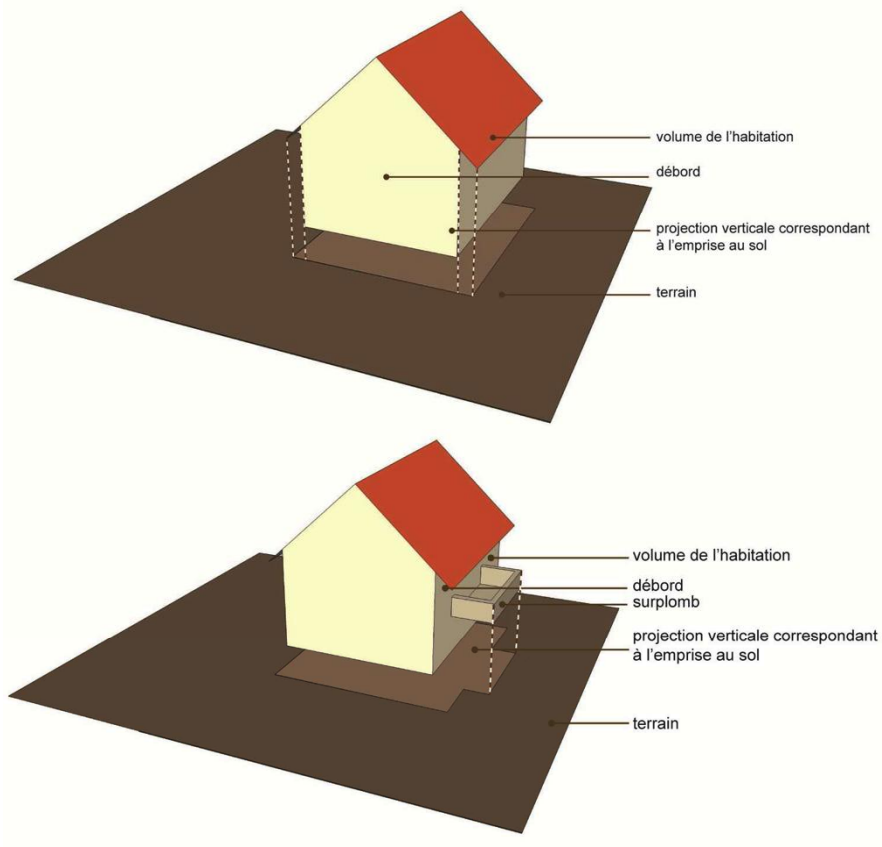


VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



~~STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES (EXEMPLES DE SOLUTIONS POSSIBLES)~~

~~Plusieurs options existent pour le stockage des eaux pluviales demandé par le PLU dans le cadre de nouveaux aménagements :~~

~~➔ – le stockage à l'air libre :~~

~~Cette forme de stockage peut être réalisée soit en submergeant une cour ou une pelouse ou une partie de jardin en attendant que les eaux s'écoulent avec le débit requis dans le réseau public. Ce stockage doit être dimensionné de façon précise pour ne pas provoquer d'infiltrations dans les constructions par débordement.~~

~~Exemple de stockage à ciel ouvert~~

~~➔ – Le stockage enterré :~~

~~Cette forme de stockage est constituée d'un aménagement technique placé sous le sol (tuyau, bac, caissons, …) offrant le volume suffisant pour stocker provisoirement le trop plein d'eau de ruissellement pour respecter le début de fuite autorisé. Cet équipement peut être couplé à un stockage complémentaire pour l'arrosage des parties jardinées du terrain.~~

~~Ce stockage peut être sous une surface plantée, engazonnée ou carrossable.~~

~~Exemple de stockage enterré d'eaux pluviales~~