PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **SAND**

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Approbation PLU le : 31/05/2011
Modification n°1 PLU le : 12/02/2015
Modification n°2 PLU le : 04/09/2017
Modification n°3 PLU le : 17/12/2019

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

CONSULTATION DE LA MRAE

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....2

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE..... 3

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 4
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (IAU et IAUx).....~~17~~ 20
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....~~17~~ 20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....~~19~~ 22

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (IIAU) .....~~28~~ 31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....~~28~~ 31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....~~28~~ 31

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....~~31~~ 34
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....~~31~~ 34
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....~~32~~ 35

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....~~36~~ 39
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....~~36~~ 39
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....~~38~~ 40

TITRE VI : ANNEXES .....~~45~~ 48

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Caractères de la zone U

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

Une partie de cette zone est concernée par le risqué inondation et est soumise aux prescriptions du PPRI de l'Ill annexé au PLU

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

Ua : il s'agit du centre de Sand, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou en respectant le « schulpf », et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.
~~**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du**~~
~~**14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.**~~

Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Uc : cette zone se limite au secteur des maisons ouvrières situées dans la partie sud de la rue du Moulin.

Uch : la zone Uch correspond au château de Sand, situé au Sud-Est de la commune.

Ux1 : la zone Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales).
~~**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du**~~
~~**14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.**~~

Ux2 : la zone Ux2 correspond à l'extension du Parc d'Activité des Nations, zone d'activité économique située à Benfeld. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques

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

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

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

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Uch

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière excepté celles visées à l'art.2 ou à la fonction d'entrepôt.

Dispositions particulières au secteur Ux1

- Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'art.2 et à l'exploitation agricole ou forestière.

Dispositions particulières au secteur Ux2

- l'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- le logement, y compris le logement de fonction.

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

Disposition générale :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.
- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Uch

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante et sur la même unité foncière que celle-ci s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, aux commerces et services compatibles avec le caractère de la zone urbaine.

Dispositions particulières au secteur Uch

- Les extensions, les transformations des constructions existantes et l'édification d'annexes sans pouvoir dépasser 30% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU.
- Les extensions, les transformations des constructions existantes et l'édification d'annexes sans pouvoir dépasser la hauteur hors tout existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

Dispositions particulières au secteur Ux1

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.

Dispositions particulières au secteur Ux2

- la réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Chaque opération devra se faire sur une superficie de 30 ares minimum ;
- les opérations à condition d'être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : accès et voiries

Disposition générale :
Accès et voirie :
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dispositions particulières au secteur Ua
Accès :
Tout terrain doit avoir un accès de **4 mètres minimum**.

Voirie :
L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de **4 mètres**

Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc, Uch et Ux1
Accès :
Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

Sauf dispositions contraires prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation :
Voirie :
L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

Dispositions particulières au secteur Ux2
Accès :
Les accès directs sur la RD1083 sont interdits. L'accès à la zone se fera par le rond-point aménagé sur la route départementale 1083.
De plus, aucun accès n'est autorisé sur le 1er tronçon de voie d'accès et de desserte de la zone, compris entre le rond-point et la rue d'Espagne.

Voirie :
Sauf dispositions contraires prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation :
L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.
Dans le cadre d'opérations d'aménagement distinctes ou en plusieurs phases, les voies destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie ne seront pas considérées comme des voies en impasse.

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Dispositions générales :

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, à l'exception des extensions des bâtiments existants, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires, conformément à la règlementation en vigueur.
Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

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

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément à la règlementation en vigueur en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains. Non réglementé.

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

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

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

- Aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- En cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- Aux bâtiments et équipements publics.

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

Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières aux secteurs Ua

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

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtentcelui à construire ne permettent pas de donner d'alignement.

Dispositions particulières au secteur Ub

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

- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement.

Dispositions particulières au secteur Uc

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

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières au secteur Uch

Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à plus de 4 (quatre) mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières au secteur Ux1

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

- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance supérieure à 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur Ux2

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à plus de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.
Comme le précisent les orientations d'aménagement et de programmation, cette distance est portées à au moins 20 mètres par rapport à la RD 1083.

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

Dispositions générales :

Les distances sont mesurées au point le plus proche de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètres des limites séparatives.

Les règles de ce présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Dispositions particulières au secteur Ua

Au moins une des façades latérales du bâtiment devra être implantée, par rapport à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, à une distance inférieure à la moitié de la hauteur de la construction projetée.
(cf.annexe 2 – illustration de l'article 7 – UA)

Dispositions particulières au secteur Ub

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative sur une longueur maximale de 8 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Dispositions particulières au secteur Uc

La construction peut s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Dispositions particulières au secteur Uch

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ux1

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ux2

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres ou sur limite.

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

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

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

Article 9 – U : emprise au sol

Disposition générale :
L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception des secteurs ci-dessous :

Dispositions particulières au secteur Ua

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, de réhabilitation du bâti ou en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles ainsi que pour les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif et les hébergements hôteliers.

Dispositions particulières au secteur Ub

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain.

Dispositions particulières au secteur Uch

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

Dispositions particulières au secteur Ux2

L'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.

Article 10 – U : hauteur des constructions

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

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

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

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

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

Dispositions particulières au secteur Ua

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres.
La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ub

La hauteur maximale au point le plus haut des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres lorsque celle-ci est située sur limite
séparative.
La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à 4 mètres y compris sur limite séparative.
La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uc

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 6 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uch

La hauteur des extensions ne devra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale.

Dispositions particulières au secteur Ux1

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'acrotère.

Ne sont pas réglementées :

- La hauteur des ouvrages techniques de faible emprise,
- La hauteur des constructions spécifiques, liées à une occupation du sol autorisée, à condition que son emprise au sol soit limitée à 20% de la surface du bâtiment auquel elle est liée.

Dispositions particulières au secteur Ux2

La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.
Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – U : aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

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

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle ou permettant l'accès au stationnement des véhicules ou nécessaires au respect du règlement du PPRI, sont autorisés.
En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures ~~existantes~~ du bâtiment existant.

Les clôtures, toitures et façades doivent ~~être de conception simple et~~ s'harmoniser visuellement avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie.
Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions particulières au secteur Ua

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,
- soit d'un mur plein enduit.

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

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

Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures traditionnelles environnantes. Les toitures traditionnelles sont recouvertes de tuiles en terre cuite plates ou mécaniques de teinte rouge nuagé ou nuancé.

Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture de la construction.

Les annexes ne sont pas concernées par la règlementation sur les toitures.

Façades :

Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, du bardage verticale aspect bois, de la pierre, de la brique ou des enduits de teinte beige clair, ocré ou rosé) ne sont pas autorisés ~~lorsqu'ils donnent~~ sur les façades donnant sur l'emprise publique ~~et sont autorisées sur ¼ de la surface totale des façades restantes, à l'exception de la rénovation des séchoirs à tabac et les granges.~~

Dispositions particulières au secteur Ub

Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,

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

- soit de haies vives,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage…) et doublé de haies vives,
- soit de grilles et grillages sombres pouvant être doublées de haies vives ;
- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Toitures :

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

Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture. Les annexes ne sont pas concernées par la règlementation sur les toitures.

Façades :

Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, du bardage vertical aspect bois, de la pierre, de la brique ou des enduits de teinte beige clair, ocré ou rosé ~~et de la brique~~) sont autorisés sur 50% de la surface totale des façades, à l'exception de la rénovation des séchoirs à tabac ou ces matériaux ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur l'emprise publique.

Disposition particulière au secteur Uc
Non réglementé.

Dispositions particulières au secteur Uch
Clôtures :
En limite d'emprise publique ou en limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :
- soit d'un grillage à large maille de couleur sombre pouvant être doublées de haies vives,
- soit de palissades à claire-voie accompagnées ou non d'un mur bahut.

Façades :
Les extensions devront se faire dans le respect des formes, des couleurs et des matériaux du bâtiment existant.

Dispositions particulières au secteur Ux1
Clôtures :
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive et accompagnées d'un mur bahut.
Lorsqu'elles sont implantées en limite avec une zone Ub, elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ou de tout autre matériau permettant la réduction des nuisances sonores liées aux activités. Leur hauteur est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ux2
Bâti :
Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures.
Les toitures seront traitées avec le même souci d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toiture (ventilation, climatisation de toute sorte, etc…).
Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur.
Cependant :
- l'usage de matériaux qualitatifs tels que bois enduits, etc… est préconisé.
- dans le cas de l'utilisation de bardages en façades, celui-ci sera posé horizontalement.
- les couleurs vives et criardes sont interdites.
- dans le cas de l'utilisation de matériaux peints en façade, celle-ci devra être traitée à 90% au moins d'éléments peints de coloris gris.

Clôtures
- Clôtures sur rue :

Sauf dispositions particulières en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres.

- Clôtures sur limites séparatives :

Sauf dispositions contraires en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées soit d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres, soit d'un grillage souple de type treillis en rouleau (galvanisé et plastifié gris foncé) à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres.

Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.
Ces clôtures pourront être doublées de haies végétales (bosquets et massifs d'arbustes d'essences locales) composées de plusieurs espèces végétales caduques et persistantes (les haies mono-spécifiques sont interdites), plantées derrière le grillage.
Sur toutes les limites du terrain (sur voie ou sur limite séparative), l'implantation de murs de soutènement est interdite.

Zones de stockage et/ou de dépôt :
Les zones de stockage ne pourront être implantées dans l'espace compris entre les voies et emprises publiques et les façades principales des édifices.
Les zones de stockage seront fermées sur chaque côté (hors accès) par une clôture opaque reprenant les teintes du volume de construction principal et évitant toute nuisance visuelle dans le paysage.

Article 12 – U : stationnement

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Dispositions particulières au secteur UA :

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

- 2 places par logement créé.

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

- 0 emplacement entre 0 et 25m² de surface de plancher créée.
- 2 emplacements par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 25 m ² de surface de plancher.

Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch

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

- 2 places, dont au moins une réalisée en extérieur pour les premiers 100m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

En aucun cas, le nombre de places exigées ne pourra être inférieur à deux par logements. La moitié de ces places sera réalisée en extérieur et facilement accessible à partir du domaine public.

De plus, pour répondre aux besoins liés au stationnement des visiteurs, à partir de 300 m² de surface de plancher créée, 1 place de stationnement devra être réalisée en extérieure à chaque tranche entamée de 150m² de surface de plancher.

Dispositions particulières au secteur Uc

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant entraînant la création de logements supplémentaires, il est exigé la création d'une place de stationnement par construction.

Dispositions particulières au secteur Ux2

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraine ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.

Normes de stationnement :
(SP : surface de plancher)

Catégorie d'occupation des sols	**Nombre minimal de places de stationnement**
Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m² de SP
Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m² de SP
Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m² de SP
Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m² de SP
Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.

Stationnement vélos :
Au minimum 1 arceau vélo pour 3 places de stationnement voiture.

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

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

Les surfaces non affectées à la construction, ~~et au~~ stationnement et aux accès devront être plantées et entretenues.

Dispositions particulières au secteur Ua

70% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch et Ux1

100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Dispositions particulières au secteur Ux2

100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain. Cette surface peut être réduite à 15% à condition de respecter pour l'ensemble du terrain un coefficient de biotope par surface (CBS) moyen de minimum 0,5. Le mode calcul du CBS est explicité en annexe du présent règlement.

Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. : plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Les aires de stationnement :
Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige de diamètre 8-10 centimètres minimum pour 3 places de stationnement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (IAU et IAUx)

Caractères de la zone AU

De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

~~Le sous-secteur **IAUx** est destiné à l'accueil d'activités économiques~~

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

Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites

~~**Disposition générale :**~~

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

~~**Dispositions particulières au secteur IAU**~~

- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

~~**Dispositions particulières au secteur IAUx**~~

~~- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2~~

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

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Chaque opération devra se faire sur une superficie de 30 ares minimum.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

~~**Dispositions particulières en secteur IAU**~~

Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de 25% des logements sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense, petits collectifs, formes mixtes)

~~**Dispositions particulières en secteur IAUx**~~

~~Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m² de surface de plancher et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée.~~

~~Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité. Dans ce cas la limitation de surface de plancher est maintenue à 100m².~~

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : accès et voiries

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

Accès :
Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

~~**Dispositions particulières au secteur IAUx**~~
~~Les accès directs sur la RD 1083 sont interdits. L'accès à la zone se fera par le rond-point aménagé sur la route départementale 1083.~~
~~De plus, aucun accès n'est autorisé sur le 1er tronçon de voie d'accès et de desserte de la zone, compris entre le rond-point et la rue d'Espagne.~~

Voirie :
Sauf dispositions contraires prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation : L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.
Dans le cadre d'opérations d'aménagement distinctes ou en plusieurs phases, les voies destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie ne seront pas considérées comme des voies en impasse.

Article 4 – AU : desserte par les réseaux

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

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, à l'exception des extensions des bâtiments existants, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires, conformément à la règlementation en vigueur.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :
-l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant,
-la récupération et la rétention dans des citernes privatives, -la limitation de l'imperméabilisation,
-l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, …), la végétalisation des toitures.

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément à la règlementation en vigueur.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Article 5 – AU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

~~**Dispositions générales**~~
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

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

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

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

Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

~~Dispositions applicables à la zone IAU (sauf secteur IAUx)~~

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

- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

~~Disposition particulière au secteur IAUx~~

~~Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à plus de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.~~

~~Comme le précisent les orientations d'aménagement et de programmation, cette distance est portée à au moins 20 mètres par rapport à la RD 1083.~~

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

~~Dispositions générales~~

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

~~Dispositions applicable à la zone IAU (sauf secteur IAUx)~~

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

Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

~~**Dispositions particulières au secteur IAUx**~~
~~Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres ou sur limite.~~

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – AU : emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface du terrain.
~~Dans le secteur IAUx, cette emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.~~

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – AU : hauteur des constructions

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

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

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

~~**Dispositions applicables à la zone IAU (hors secteur IAUx)**~~
La hauteur maximale des constructions et installations liées aux énergies renouvelables, mesurée hors tout est fixée à 10 mètres.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.
La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres.
La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres.

Dispositions particulières au secteur IAUx
La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 – AU : aspect extérieur

~~**Dispositions générales :**~~
L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les clôtures, toitures et façades doivent ~~être de conception simple et~~ s'harmoniser visuellement avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

~~**Dispositions particulières au secteur IAU :**~~

Clôtures :
En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m80 de hauteur et doivent être constituées :
- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :
- soit de haies vives,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage…) et doublé de haies vives ;
- soit de grilles et grillages sombres pouvant être doublées de haies vives.

Toitures :
Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect terre cuite. Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les annexes ne sont pas concernées par la règlementation sur les toitures.

Façades :

Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, du bardage vertical aspect bois, de la pierre, de la brique ou des enduits de teinte beige clair, ocré ou rosé ~~et de la brique~~) sont autorisés sur 50% de la surface totale des façades.

~~**Dispositions particulières au secteur IAUx**~~

~~Bâti :~~

~~Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures.~~

~~Les toitures seront traitées avec le même souci d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toiture (ventilation, climatisation de toute sorte, etc…).~~

~~Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur.~~

~~Cependant :~~

- ~~les imitations de matériaux sont interdites.~~
- ~~l'usage de matériaux qualitatifs tels que bois enduits, etc… est préconisé.~~
- ~~dans le cas de l'utilisation de bardages en façades, celui-ci sera posé horizontalement.~~
- ~~les couleurs vives et criardes sont interdites.~~
- ~~dans le cas de l'utilisation de matériaux peints en façade, celle-ci devra être traitée à 90% au moins d'éléments peints de coloris gris (RAL 7011, RAL 700, RAL 7042, RAL 9006, RAL 7040, RAL 7035).~~

~~Clôtures~~

- ~~Clôtures sur rue :~~

~~Sauf dispositions particulières en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres.~~

- ~~Clôtures sur limites séparatives :~~

~~Sauf dispositions contraires en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées soit d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres, soit d'un grillage souple de type treillis en rouleau (galvanisé et plastifié gris foncé) à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.~~

~~Ces clôtures pourront être doublées de haies végétales (bosquets et massifs d'arbustes d'essences locales) composées de plusieurs espèces végétales caduques et persistantes (les haies mono spécifiques sont interdites), plantées derrière le grillage.~~

~~Sur toutes les limites du terrain (sur voie ou sur limite séparative), l'implantation de murs de soutènement est interdite.~~

~~Zones de stockage et/ou de dépôt :~~

~~Les zones de stockage ne pourront être implantées dans l'espace compris entre les voies et emprises~~
~~publiques et les façades principales des édifices.~~

~~Les zones de stockage seront fermées sur chaque côté (hors accès) par une clôture opaque reprenant les teintes du volume de construction principal et évitant toute nuisance visuelle dans le paysage.~~

Article 12 – AU : stationnement

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

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Dispositions applicables à la zone IAU (sauf secteur IAUx)

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

- 2 places, dont au moins une réalisée en extérieur pour les premiers 100m² de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

  En aucun cas, le nombre de places exigées ne pourra être inférieur à deux par logements. La moitié de ces places sera réalisée en extérieur et facilement accessible à partir du domaine public.

  De plus, pour répondre aux besoins liés au stationnement des visiteurs, à partir de 300 m² de surface de plancher créée, 1 place de stationnement devra être réalisée en extérieure à chaque tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

~~Dispositions applicables au secteur IAUx~~

~~Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature , du taux et du rythme de fréquentation.~~

~~Normes de stationnement :~~

~~*(SP : surface de plancher)*~~

~~**Catégorie d'occupation des sols**~~	~~**Nombre minimal de places de stationnement**~~
~~Commerces (vente + réserve)~~	~~1 place par tranche entamée de 25 m² de SP~~
~~Industrie, artisanat~~	~~1 place par tranche entamée de 100 m² de SP~~
~~Bureaux~~	~~1 place par tranche entamée 50 m² de SP~~
~~Entrepôts~~	~~1 place par tranche entamée 50 m² de SP~~
~~Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif~~	~~Places à prévoir selon besoins.~~

~~Stationnement vélos :~~
~~Au minimum 1 arceau vélo pour 3 places de stationnement voiture.~~

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

~~**Dispositions applicables à la zone (sauf secteur IAUx)**~~

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

Les surfaces non affectées à la construction, ~~et au~~ stationnement et aux accès devront être plantées et entretenues. 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum :~~. Plantation~~ plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues~~, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel~~.

~~**Dispositions particulières au secteur IAUx**~~

~~100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.~~
~~De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.~~

~~Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.~~

~~Les aires de stationnement :~~
~~Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige de diamètre 8-10 centimètres minimum pour 3 places de stationnement.~~

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (IIAU)

Caractères de la zone IIAU

De manière générale, la zone IIAU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur.

Il s'agit d'une zone naturelle non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements
insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.
Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

Article 1 – IIAU : occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IIAU : accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – IIAU : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

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

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de 0,50 mètre. Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative latérale pour les volumes principaux des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative sur une longueur maximale de 6 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre.

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

Non réglementé.

Article 9 – IIAU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IIAU : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – IIAU : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – IIAU : stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Elle comprend deux sous-secteurs, Ac et Anc.

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

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

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

Dispositions particulières au secteur Ac :
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, d'habitation exceptées celles visées en art.2.

Dispositions particulières au secteur Anc :
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol liées à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, agricoles et forestières exceptées celles visées à l'art.2, industrie, entrepôts.

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

Dispositions générales :

- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc….

Dispositions particulières au secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.

Disposition particulière au secteur Anc :

- les constructions à usage agricole avec une emprise au sol de 100m² maximum.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : accès et voiries

Accès :
Tout terrain doit avoir un accès de minimum 5 mètres.
La desserte des constructions autorisées se fera par un accès unique et sécurisé sur la voirie départementale.

Voirie :
L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.

Article 4 – A : desserte par les réseaux

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

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la règlementation d'assainissement en vigueur.

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

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser, dans le respect de la règlementation en vigueur.
Ils peuvent consister en :

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

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

Article 5 – A : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés, tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres par rapport aux chemins, 12 mètres s'il n'existe pas d'accès direct sur le chemin,
- 5 mètres par rapport aux autres voies, 9 mètres s'il n'existe pas d'accès direct,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation d'un bâtiment existant,

- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,30 m,
- les constructions existantes dont l'implantation est à une distance non conforme à la règle peuvent être étendues à condition que l'extension se situe à une distance minimale égale à celle de la construction existante.

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

A moins qu'elles ne jouxtent la limite, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
Cette règle ne s'applique pas en cas de mise en conformité de bâtiments existants.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,30 m.

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

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

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

Article 9 – A : emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – A : hauteur des constructions

Bâtiments d'exploitation :
La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos…).
La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation, le volume des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiment d'habitation :
La hauteur des constructions est mesurée, au faîtage, à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8 mètres.
La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

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

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

La création de talus rétablissant la pente naturelle est autorisée.

Bâtiments d'exploitation :
Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel par l'usage de couleur sombre.

Article 12 – A : stationnement

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

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

Les haies monospécifiques et les conifères ne sont pas autorisés.

100% de la surface non affectée aux constructions doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères de la zone N

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

Une partie de cette zone est concernée par le risque inondation et est soumise aux prescriptions du PPRI de l'Ill annexé au PLU.

Elle comprend 5 secteurs :

- Na : il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée.
  ~~**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.**~~

- Nb : il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger.
  ~~**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.**~~

- Ne : Ce secteur concerne le hameau de Ehl situé en limite communal sud de Sand.
  ~~**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.**~~

- Nl : Il s'agit d'un secteur lié aux loisirs, situé au bord de l'Ill.
  ~~**A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.**~~

- Ni : il s'agit d'un secteur correspondant à la zone inondable de la Scheer.

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

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :
Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 et notamment :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement.

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
  - Les terrains de camping et de caravanages.
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières au secteur Na et Nb
Sont interdites toutes les occupations et utilisations à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, agricoles et forestières, industrie, entrepôts et d'habitation sauf celles visées en art.2.

Dispositions particulières au secteur Ne
Sont interdites toutes les occupations et utilisations à usage d'hébergement hôtelier, bureaux, artisanat et industrie et de commerces, d'habitat et les exploitations agricoles ou forestières exceptées celles visées à l'art.2.

Dispositions particulières au secteur Nl
Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2-Nl.

Dispositions particulières au secteur Ni
Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2-Ni.

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

Dispositions générales :
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage,
- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, etc….

Dispositions particulières au secteur Na

- La réhabilitation, l'aménagement et la transformation des constructions dans la limite de la surface de plancher existante,
- Les abris ou abris pour animaux et les miradors avec une emprise au sol de 20m² maximum à condition qu'ils soient ouverts sur un côté,
- Les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme.

Dispositions particulières au secteur Nb

- Les installations liées à la mise en valeur des milieux et du tourisme.

Dispositions particulières au secteur Ne

- La réhabilitation, l'aménagement, la transformation, et les extensions des constructions existantes sans pouvoir dépasser 30 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU,
- Les constructions à usage agricole avec une emprise au sol de 100m² maximum.

Dispositions particulières au secteur Nl

- Les constructions et l'aménagement des constructions existantes liées aux loisirs,
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

Dispositions particulières au secteur Ni

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
  - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
  - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
  - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : accès et voiries

Non réglementé à l'exception des secteurs suivants :

Dispositions particulières aux secteurs Ne et Na

Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de minimum 5 mètres.

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

Voirie :
L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Non réglementé à l'exception des secteurs suivants :

Dispositions particulières au secteur Na

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

Eaux usées :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la règlementation d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, à l'exception des extensions des bâtiments existants, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.
Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

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

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera

précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur- séparateur à hydrocarbures.

Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Dispositions particulières au secteur Ne

Eau potable :

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

Eaux usées :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par la règlementation d'assainissement en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, à l'exception des extensions des bâtiments existants, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires conformément à la règlementation en vigueur.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

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

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

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur- séparateur à hydrocarbures.

Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Toute nouvelle construction devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à la RD1083 et 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 1 mètre,
- en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- pour les ouvrages à caractère technique, l'implantation des constructions ou installations doit se faire au-delà de 0,30 mètre.

Dispositions particulières aux secteurs Na et Nl
Les constructions peuvent s'implanter en tous points.

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

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Dispositions particulières au secteur Ne
Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

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

Dispositions générales :
Les distances sont mesurées au point le plus proche de la construction par rapport à la limite séparative latérale.

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

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés à une distance d'au moins 0.80 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Dispositions particulières au secteur Ne
Une construction peut s'implanter en tous points pouvant aller jusqu'à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction projetée.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : emprise au sol

Non règlementé à l'exception du secteur suivant :

Dispositions particulières au secteur Na
L'emprise au sol maximale supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU est fixée à 20m² par unité foncière.

Article 10 – N : hauteur des constructions

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

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

Dispositions particulières au secteur Na
La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 4 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ne
La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres.

Dispositions particulières au secteur Nl
La hauteur maximum hors tout des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres.

Article 11 – N : aspect extérieur

Dispositions générales :
L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

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

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

Les couleurs saturées ou trop vives et les fresques ne sont pas autorisées.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

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

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

Disposition particulière au secteur Na
Non réglementé.

Article 12 – N : stationnement

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

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

Non réglementé à l'exception des secteurs ci-dessous :

Dispositions particulières au secteur Na et Ne
Les haies monospécifiques et les conifères ne sont pas autorisés.
100% de la surface non affectée, aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.

TITRE VI : ANNEXES

ANNEXE 1 – Stationnement – Dispositions applicables aux zones U et IAU, à l'exception du secteur IAUx

1. Constructions à usage de commerce :

Commerces isolés :
Une surface affectée au stationnement des clients au moins égale à 50% de la surface de plancher des locaux professionnels.

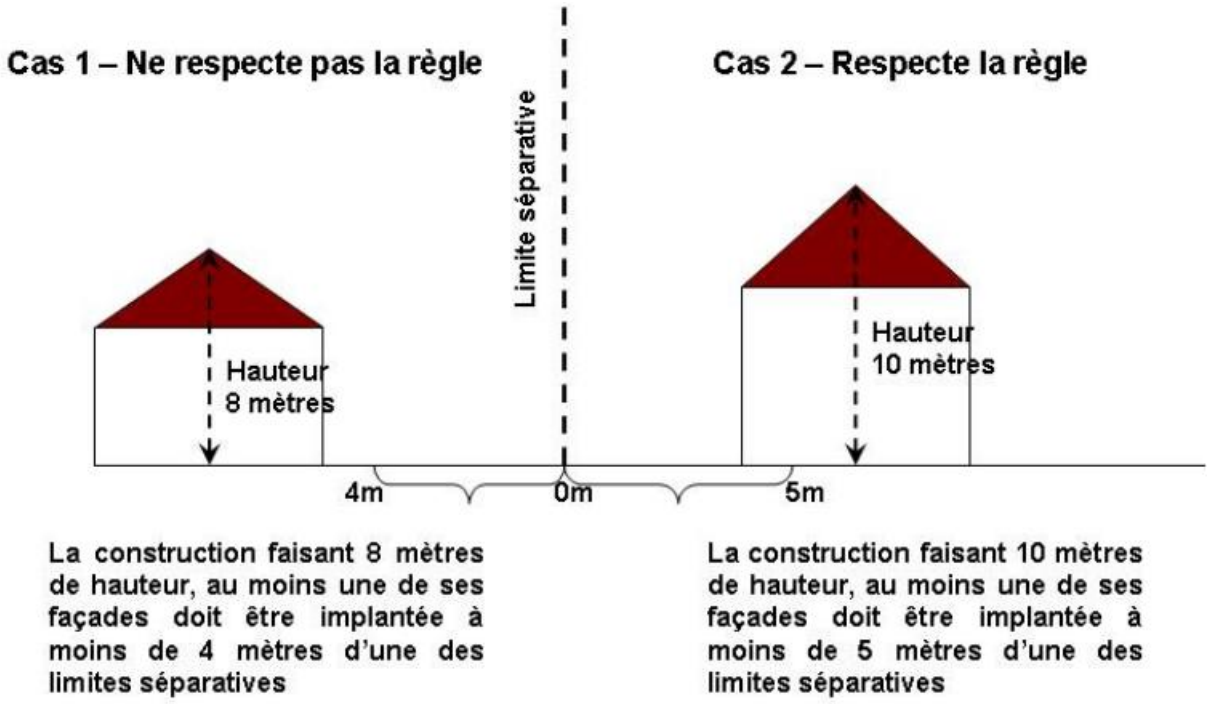
2. Constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement des employés égale à 60% de la surface de plancher de construction.

3. Constructions à usage de service :

Hôtels et restaurants :
Cinq places de stationnement pour 10 chambres et 2 places de stationnement pour 20 m² de restaurant en zone UA.

ANNEXE 2 – Illustration de l'article 7 - UA



ANNEXE 3 – Mode de calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)
Source : PLU de Saint-Louis

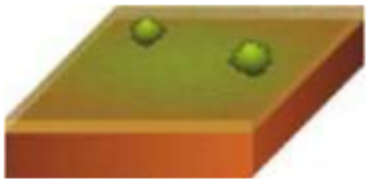
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale des parcelles supports d'un projet :

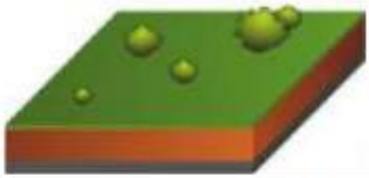
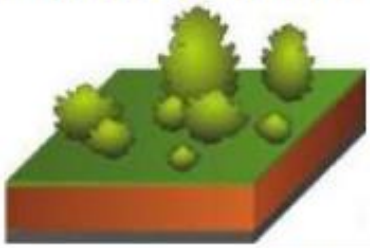
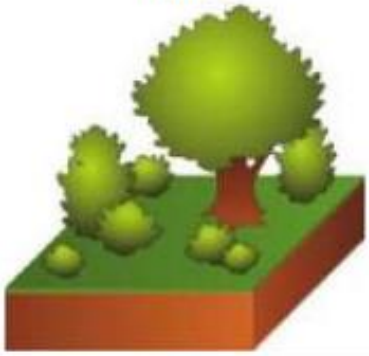
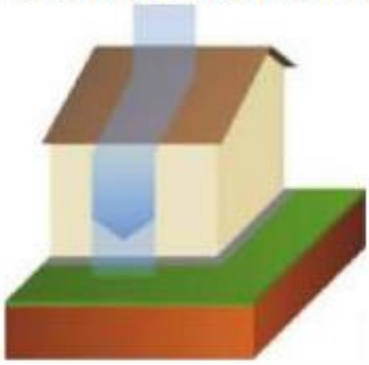
$$CBS = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des parcelles supports d'un projet (B)}}$$

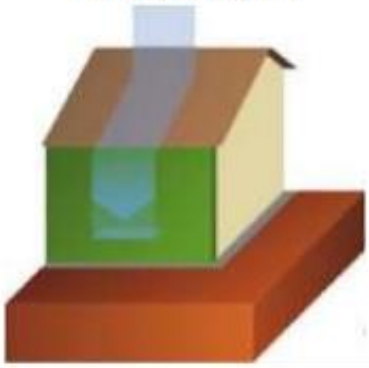
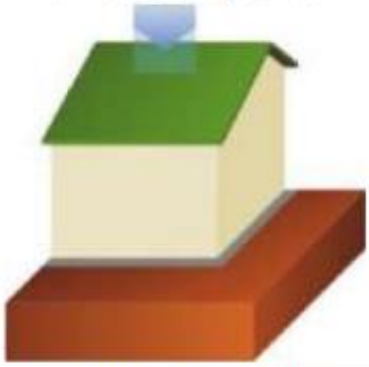
Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum retenu selon la localisation de la construction.

Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes :
- Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

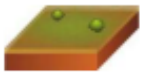
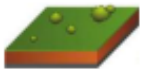
Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
1. Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).	0,0
2. Surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).	0,3
3. Surfaces semi-ouvertes 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).	0,5

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
4. Espaces verts sur dalle 1 	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.	0,5
5. Espaces verts sur dalle 2 	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieur à 80 cm.	0,7
6. Espaces verts en pleine terre 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	1,0
7. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.	0,2

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
8. Mur végétalisé 	Végétalisation des murs.	**0,5**
9. Toiture végétalisé 	Végétalisation des toitures extensive ou intensive.	**0,7**
10. Arbre à haute tige existant et préservé dans le cadre du projet	Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet	**Bonus de +0,01 par arbre à haute tige préservé**

La fiche de calcul de la page suivante peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues (1 à 9) Nombre d'arbres (10)	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables		x 0,0	=
2. Surfaces semi-perméables		x 0,3	=
3. Surfaces semi-ouvertes 		x 0,5	=
4. Espaces verts sur dalle 1 		x 0,5	=
5. Espaces verts sur dalle 2		x 0,7	=
6. Espaces verts en pleine terre		x 1,0	=
7. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle		x 0,2	=
8. Mur végétalisé		x 0,5	=
9. Toiture végétalisée		x 0,7	=
10. Arbre à haute tige existant et préservé		x 0,01 par arbre	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
CBS (A/B)	=