PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification simplifiée

Sainte-Croix-en-Plaine

4. Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Portée à la connaissance du public le …

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du …
Le Maire

Octobre 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5
CHAPITRE 1 - ZONE UA 11
CHAPITRE II - ZONE UB 20
CHAPITRE III - ZONE UC 29
CHAPITRE IV - ZONE UE 33
CHAPITRE V - ZONE AU 41
CHAPITRE VI - ZONE A 50
CHAPITRE VII - ZONE N 57

La présente procédure de modification simplifiée nécessite des adaptations du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Pages 7 et 8 – glossaire

Page 13 – UA 2.

Page 15 – UA 6.

Page 16 – UA 7. et UA 8.

Page 17 – UA 11.

Page 21 – UB 2.

Pages 23 et 24 – UB 6.

Page 24 et 25 – UB 7.

Page 25 - UB 8.

Page 43 – AU 2.

Page 46 – AU 6. et AU 7.

Page 47 – AU 8.

Page 48 – AU 11.

Page 66 – Annexe n°2.

Les modifications apportées ou paragraphes actualisés apparaissent en caractère bleu.

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte-Croix-en-Plaine tel que délimité sur les différents plans de zonage.

2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE en vigueur.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de !'Urbanisme rappelés ci-dessous :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35 et de la RD1b. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

2.4. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de l'Ill, approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.) du bassin versant de la Lauch, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006, s'appliquent aux parties du territoire communal concernées par ce risque.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Compte tenu de la nécessité pour le PLU de prendre en compte les différents risques identifiés par les deux PPRi cités au paragraphe 2.6., les deux différents indices suivants sont affectés aux zones et secteurs concernés :

- ***r*** : risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Le espaces concernés sont constructible sous conditions particulières ;

- ***i*** : risque élevé d'inondation. Les espaces concernés sont réputés quasiment inconstructibles.

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- la zone UA.
- la zone UB.
  Elle comprend les secteurs UB***r*** et UBL***r***.
- La zone UC.
- la zone UE.
  Elle comprend les secteurs UEa, UEb***r***, UEc***.***, ainsi que le sous-secteur UEa***r.***
- la zone AU.
  Elle comprend les secteurs AUa, AUb, AUe, AUe1, AUe2 et AU***r,*** ainsi que le sous-secteur AUa***r*** .
- la zone A
  Elle comprend les secteurs Aa, A***i*** et A***r***.
- la zone N.
  Elle comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd***i***, Ne, Nf, Ng, Nh, N***i***, ainsi que le sous-secteur Na***i***.

Ces zones, secteurs et sous-secteurs sont délimités sur les différents plans de zonage du P.L.U.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement".
A Sainte-Croix-en-Plaine, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre à condition que :

- le bâtiment ne revête pas un caractère dangereux pour la sécurité de la circulation ou qu'il ne soit pas concerné par une disposition restrictive introduite par les deux PPRi applicables au territoire communal ;

- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;

- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante ;

- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés.

6. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

7. GLOSSAIRE

Abri de jardin :
Installation légère et facilement démontable d'une hauteur maximum de 2.5 m et d'une emprise au sol limitée à 12 m² (sauf exception reportée au règlement), destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraîchage.

Acrotère :
Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.
Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.

Affouillement et exhaussements de sol :
Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement de la voie :
Limite commune entre un fonds privé et la voie.

Annexe :
Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette dernière. Les annexes sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 m et à une emprise au sol de 40 m², sans pouvoir dépasser en longueur, les 9 m mesurée sur un seul côté. Les toitures plates sont autorisées mais sans possibilités d'accès (toiture terrasse interdite).

L'annexe est nécessairement située sur une même unité foncière que la construction principale. L'annexe est dissociée d'une extension de la construction principale.
Sont considérées comme une annexe, les petites constructions ayant un caractère, accessoire, complémentaire, contigüe ou non à une construction principale, sans accès direct (tels que : remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers).
Les annexes sont à distinguer des carports et abris de jardins.

Attique :
Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction à toiture plate dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Bâtiment :
Un bâtiment est une construction couverte et close.
Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Carport : abri ouvert sur 3 côtés et destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries. Cet abri peut être accolé à une construction existante.

Construction :
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (Installation, ouvrage, bâtiment).
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
La notion pérenne de la construction fait partie de sa caractéristique principale.
La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.
Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Egout du toit :
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Extension :
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante et elle est caractérisé par sa contiguïté avec celle-ci. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée :
L'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 20 % de l'emprise du bâtiment principal.

Faîtage :
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

Limites séparatives :
Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

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

CHAPITRE 1 - ZONE UA

*"La zone **UA** présente un caractère central d'habitat de densité assez élevée, comportant également des constructions à usage agricole, de commerce, d'artisanat, de service et d'équipements collectifs. Elle comprend le noyau ancien intra-muros, dont il convient de préserver le caractère, ainsi que des extensions plus récentes.*

Une partie de la zone est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles…" ***(Extrait du rapport de présentation).***

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux visés à l'article UA 2.5.

1.2. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.3. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.5. Les établissements commerciaux de plus de 200 m^2 de surface de vente.

1.6. Sauf dispositions contraires, présentées à l'article UA 2.1., la démolition de tout ou partie des immeubles, éléments architecturaux, murs anciens (clôtures, porches, remparts médiévaux) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

1.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UA 2.6.

1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.

1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

1.11 Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés aux plans de zonage n°3b et n°3c, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill

approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

2.1. Les immeubles, éléments architecturaux, murs anciens (clôtures, porches, remparts médiévaux) à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et matérialisés sur le plan de zonage n°3b et n°3c, pourront faire l'objet de travaux de rénovation, transformation, création d'ouvertures ainsi que d'aménagements, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural ancien, et que les volumes initiaux et l'aspect général soient conservés.

Il est précisé qu'un seul percement d'un mur de clôture à conserver, pourra être autorisé à raison d'un par unité foncière, dans le but de créer un accès à la propriété, à condition que sa largeur n'excède pas 3,5 mètres et qu'il n'existe aucun accès "carrossable" desservant déjà la propriété.

Le percement des remparts pour création d'accès n'est pas autorisé. Seule la réalisation d'ouvertures destinées à la vue[1], sera possible.

Les bâtiments ou portions de remparts menaçant ruine pourront faire l'objet d'un permis de démolir.
Concernant les remparts, la reconstruction d'un volume après démolition devra respecter l'alignement extérieur initial. Celle-ci sera autorisée sous réserve qu'il ne soir pas porté atteinte au caractère architectural ancien du site, et que les volumes initiaux et l'aspect général soient conservés.

En cas de démolition d'un immeuble implanté le long de l'alignement architectural obligatoire (plans de zonage), sera exigée, soit la reconstruction à l'alignement d'un nouveau bâtiment ou à défaut la construction à l'alignement sur rue d'un mur plein conformément aux dispositions réglementaires de l'article UA 11.3. "Clôtures".

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

2.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA ;

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

---

[1] *Toute ouverture qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Le Code Civil fixe des dispositions particulières à respecter dans ce cas-là.*

2.4. Les règles non cumulatives suivantes s'appliquent :

- Toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, devra prévoir 10 % minimum de logements locatifs sociaux ;

- Toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 1ha, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;

- En cas de construction d'immeubles collectifs de plus de 8 logements par unité foncière, il devra être prévu 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

2.5. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire sont admis nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 15.

2.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.

2.7. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'Autoroute A 35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur dont la liste ainsi que le plan des infrastructures concernées sont annexées au présent dossier.

2.8. Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés aux plans de zonage n°3b et n°3c, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

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

Néant

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les plans de zonage n°3b et n°3c, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Toutefois, le long des rues ou sections de rues où des immeubles existants sont érigés à moins de 3 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus, du même côté de la voie, à condition

que la distance minimale d'implantation par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

6.3. Le long de l'alignement architectural obligatoire, matérialisé sur le plan de zonage n°3b et n°3c, les constructions nouvelles donnant sur rue devront être établies à cet alignement.

6.4. La marge de reculement minimale par rapport à l'ancien fossé des remparts et aux voies concernées, reporté au plan de zonage n°3c, est fixée à 4 mètres.

6.5. Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) peuvent être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.6. Les dispositions des articles 6.1, 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès simple sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- constructions existantes non conformes avec les règles édictées dans le présent PLU, pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci,
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite,
- l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul,
- Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans ces cas, les constructions peuvent être implantées soit en recul ou soit à l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

6.7. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF, ...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 ≥ 3 mètres)

7.2. Toutefois, sur une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

7.3. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite mesurée à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres et 7 mètres mesurée au faîtage, et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir ne dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA.10.

7.4. Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés,

7.5. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètres.

7.6. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés. Dans ce cas, les règles de l'article UA.8 s'appliquent.

7.7. Quelle que soit la profondeur par rapport aux limites séparatives, les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

7.8. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 12 m² et la hauteur 2,5 mètres, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions sur une même propriété ou sur les propriétés liées par une servitude de cour commune devra satisfaire à la disposition suivante :

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments principaux doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de jardins ou carports, sous réserve que soient assurées les conditions d'une libre circulation piétonne entre ces différentes constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, et la préservation de l'harmonie générale.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux ne pourra excéder DEUX, non comptés les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre.

10.2. Hauteur à l'égout

La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres à compter du niveau du terrain naturel.

10.3. Hauteur au faîtage

La hauteur maximum des constructions au faîtage ne pourra excéder 14 mètres à compter du niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

10.4. Dans le fuseau de protection (secteur de point de vue) figurant aux plans de zonage n°3b et n°3c**,** la hauteur maximum des constructions et installations de toute nature ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau de la voie publique au droit du terrain.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du centre ancien du village.

Les toitures des bâtiments principaux seront constituées de charpente à deux pans couvertes de tuiles, dont la pente ne pourra être inférieure à 45°.
Pour les annexes, les toitures plates sont autorisées.
Pour toutes les constructions, la toiture-terrasse est interdite.

Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Dans ce cas, les dispositions précédentes concernant les toitures pourront être adaptées afin de prendre en compte les contraintes techniques spécifiques.

11.2. Matériaux

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

Les couvertures des toitures des bâtiments principaux seront de couleur rouge ou noire.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrements…) devront être rendus apparents et mis en valeur.

11.3. Clôtures

Le long de l'alignement architectural obligatoire matérialisé sur les plans de zonage, les clôtures sur rue seront constituées soit par un mur plein en pierres du pays laissées apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit, soit par une palissade à planchage vertical posée sur un mur bahut d'une hauteur totale comprise entre 1,60 m et 2 mètres.
Cette hauteur ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère ancien des lieux.

Elles seront réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

Le long des autres rues ou parties de rues, ces clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect d'agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.
Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées soit par un mur plein, soit d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En bordure de l'ancien fossé, les clôtures devront être réalisées selon l'un des trois modèles représentés en annexe n°1 du présent règlement. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,4 mètre, mur bahut d'une hauteur maximum de 0,20 m compris.

11.4. Remblais

Aucune pente de remblai ne pourra excéder 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe n° 2 au présent règlement.

12.2. Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 2 aires de stationnement non close adjacente à la voie publique.

12.3. Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement visant à produire des logements collectifs, il sera demandé que 50 % des places de stationnement prévues à l'intérieur de la propriété, selon les normes de stationnement en vigueur, soient réalisées à l'air libre.
Les places de stationnement prévues au-delà de l'objectif minimal fixé par les normes en vigueur, sont exemptées de la règle précédente.

12.4. Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.5. 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.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.

13.2. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage n°3b et n°3c, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CHAPITRE II - ZONE UB

*"La zone urbaine **UB** englobe l'ensemble des constructions et équipements réalisés au-delà du centre initial. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité.*

*Elle intègre le secteur **UBr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.*

*La zone comprend également un secteur **UBLr** réservé à des activités sportives et de loisirs et concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Il est également noté qu'une partie de la zone UB, ainsi que l'ensemble du secteur UBLr, sont concernés par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles…". **(Extrait du rapport de présentation).***

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, sauf ceux visés à l'article UB 2.1.

1.2. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.3. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.5. Les établissements commerciaux de plus de 200 m^2 de surface de vente.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés au paragraphe UB 2.

1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.

1.8. Dans le secteur **UBLr**, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UB 2.3.

1.9. Dans les secteurs UBr et UBLr soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté

préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

2.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone.

2.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone UB ;

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.3. Dans la zone UB et le secteur UBr, les règles non cumulatives suivantes s'appliquent :

- toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, devra prévoir 10 % minimum de logements locatifs sociaux ;

- toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 1ha, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;

- en cas de construction d'immeubles collectifs de plus de 8 logements par unité foncière, il devra être prévu 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

2.4. Dans le secteur **UBLr**, ne sont admis que les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de sport et de loisir, ainsi que les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général.

2.5. Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ne sont pas soumis aux dispositions des articles UB 3 à UB 14.

2.6. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'autoroute A 35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur dont la liste ainsi que le plan des infrastructures concernées sont annexés au présent dossier.

2.7. Dans les secteurs **UBr** et **UBLr** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de

zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme insuffisante si la largeur de plate-forme est inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules de lutter contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel par la création de puits d'absorption.

4.3. Electricité et télécommunication

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

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

Néant

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette distance est portée à 6 mètres le long des routes départementales.

6.2. Dans le secteur UBLr, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4. Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) peuvent être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.5. Les dispositions des articles 6.1, 6.2 ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès simple sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- constructions existantes non conformes avec les règles édictées dans le présent PLU, pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci,
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite,

- l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul,
- Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans ces cas, les constructions peuvent être implantées soit en recul ou soit à l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

6.6. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

7.1. Sauf dans le secteur **UBLr,** sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de la marge de recul visée à l'article UB 6.1., la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 ≥ 3 mètres).

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives en cas de projet architectural commun à plusieurs propriétés.

Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives dans le cas où ceux-ci sont implantés à une distance au plus égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, et à condition de de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et d'être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les dispositions du paragraphe UB 7.1. s'appliquent.

Cependant, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les 3 cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite mesurée à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres et 7 mètres mesurée au faîtage, et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir ne dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB.10.

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés.

7.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

7.4. Dans tous les cas susvisés, la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser le quart de la longueur totale des limites séparatives de la propriété.

7.5. Quelle que soit la profondeur par rapport aux limites séparatives, les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

7.6. Dans le secteur **UBLr**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (H/2 ≥ 6 mètres).

7.7. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...), ainsi que les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 12 m² et la hauteur 2,5 mètres, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments principaux doit être au moins égale à 4 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de jardins ou carports, sous réserve que soient assurées les conditions d'une libre circulation piétonne entre ces différentes constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, et la préservation de l'harmonie générale.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le secteur UBL*r* :

10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder deux non comptés les combles aménageables ou les attiques.
Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1 mètre.

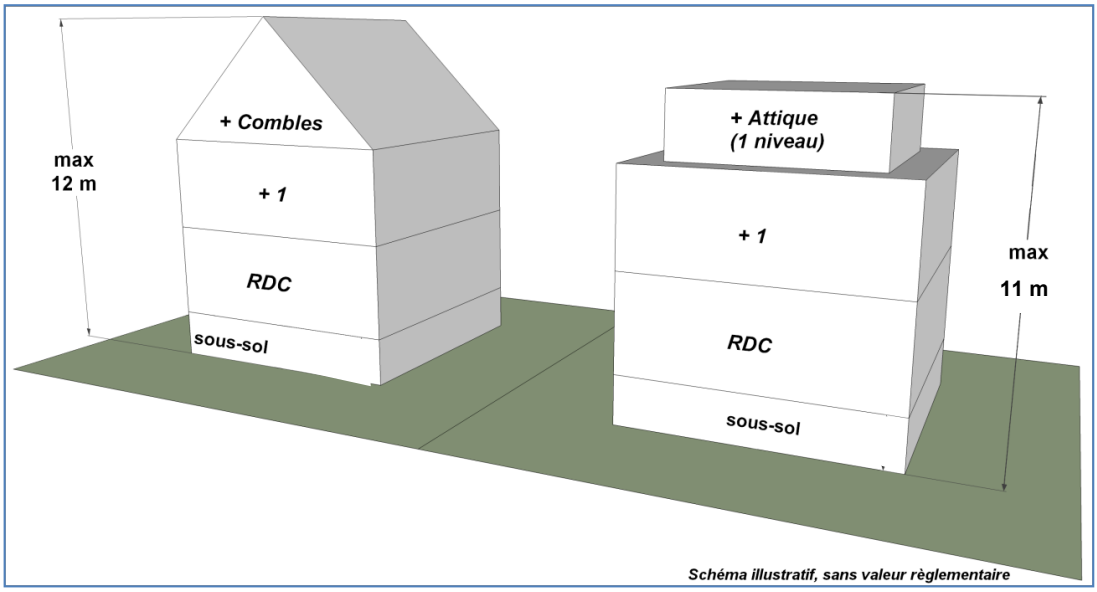
10.2. Hauteur à l'égout

La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres ou 8 mètres à l'acrotère, à compter du niveau du terrain naturel.
Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale à prendre en compte est celle du bas de l'attique.

10.3. Hauteur au faîtage

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée à 12 mètres au faitage, et à 11 mètres au point le plus haut de l'attique. La hauteur maximale est comptée à partir du niveau du terrain naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.



10.4. Dans le secteur **UBLr,** quelle que soit la forme du bâtiment, la hauteur maximale totale est limitée à 15 mètres.

10.5. Dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

Sauf dans le secteur UBLr :

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Sauf dans le secteur **UBLr,** les toitures des bâtiments principaux seront constituées de charpente à deux pans à couverture tuiles, dont la pente ne pourra être inférieure à 45°.
Les toits plats sont cependant autorisés.

Pour toutes les constructions les toitures terrasses sont interdites.

Les bâtiments nécessaires aux services publics sont exemptés des dispositions concernant les toitures.

Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
Dans ce cas, les dispositions précédentes concernant les toitures pourront être adaptées afin de prendre en compte les contraintes techniques spécifiques.

11.2. Matériaux

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

Sauf pour les cas des toits plats, les couvertures des toitures des bâtiments principaux seront de couleur rouge ou noire.

Les bâtiments nécessaires aux services publics sont exemptés des dispositions concernant les couvertures des toitures.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie vive, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre. Leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liée à la sécurité publique.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés seront constituées soit d'une haie vive et/ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets, soit d'un mur plein. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Dans le secteur **UBL***r,* le traitement des limites de propriété doit privilégier l'idée d'ouverture sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4. Remblais

Aucune pente de remblai ne pourra excéder 15 % à compter du terrain naturel.
Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe n° 2 au présent règlement.

12.2. Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, il devra être réalisé au moins 2 aires de stationnement non close adjacente à la voie publique.

12.3. Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement visant à produire des logements collectifs, il sera demandé que 50 % des places de stationnement prévues à l'intérieur de la propriété, selon les normes de stationnement en vigueur, soient réalisées à l'air libre. Les places de stationnement prévues au-delà de l'objectif minimal fixé par les normes en vigueur, sont exemptées de la règle précédente.

12.4. Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les 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.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Sauf dans le secteur **UBLr,** la superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à 50 % de la superficie des espaces libres.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CHAPITRE III - ZONE UC

"La zone UC correspond aux espaces accueillant les installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier, implantés en bordure de l'A35 et disposant d'un accès direct à l'autoroute… » ***(Extrait du rapport de présentation*)**.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

1.2. Compte tenu du risque de remontée de nappe, identifié au plan de zonage n°3.b, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

Sont admis :

2.1. Les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présents dans la zone.

2.2. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements.

2.3. Les entrepôts, stockages et dépôts liés aux occupations autorisées dans la zone.

2.4. L'aménagement et l'extension des bâtiments et constructions existantes dans la zone.

2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.6. Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

2.7. Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements présents ou prévus dans la zone.

2.8. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'A35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

2.9. Compte tenu du risque de remontée de nappe, identifié au plan de zonage **n°3.b,** les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de

Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, dimensions et caractéristiques techniques, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées domestiques

En présence d'un réseau public, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra prioritairement être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, l'évacuation vers un réseau existant sera autorisée à titre dérogatoire, après consultation du service compétent qui prescrira la solution technique à mettre en œuvre.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

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

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

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long des aménagements liés à l'A35 (bretelles, ouvrages...) et des routes départementales, les constructions doivent respecter une distance minimale d'implantation de 20 mètres.

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

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

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

Néant.

Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTION

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12 mètres à compter du niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

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

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Pour les terrains situés le long de l'A35 et de la RD1, un soin particulier devra être porté à la qualité architecturale des façades visibles depuis ces voies.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe n° 2 au présent règlement.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces libres non destinées au stockage, au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la superficie de la parcelle ou de l'îlot de propriété.

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

CHAPITRE IV - ZONE UE

"La zone UE a vocation à accueillir des activités économiques. Compte-tenu des différentes activités développées, elle est composée des secteurs suivants :

***Le secteur UEa destiné à recevoir des** activités à vocation industrielle non polluante, artisanale, de bureaux et services, d'entrepôt et de commerce.*
*Ce secteur intègre le **sous-secteur UEar** qui présente des caractéristiques similaires à ce dernier, auxquelles s'ajoute l'existence d'un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.*

***Le secteur UEbr** présente des caractéristiques similaires aux secteurs d'activités limitrophes. Cependant, afin d'assurer un passage progressif entre les zone d'activités et les zones urbaines, certaines dispositions particulières sont définies. Ce secteur est concerné par l'existence d'un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

***Le secteur UEc** est destiné à assurer la fonction d'entrepôt.*

*Il est également noté que l'ensemble des secteurs et sous-secteur UE sont concernés par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles…". **(Extrait du rapport de présentation**).*

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2. et notamment :

- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2.1.4.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
- Les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...) sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article UE 2.1.5.

1.2. Dans le secteur **UEc,** les établissements comportant des activités exclusivement commerciales.

1.3. Dans les secteurs et sous-secteurs **UEa, UEar** et **UEbr**, les établissements de commerce de plus de 400 m^2 de surface de vente.

1.4. La réalisation d'aires de stockage et de dépôt visibles depuis l'Autoroute ou la RD 201.

1.5. Dans le secteur **UEbr** et le sous-secteur **UEar** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

Sont admis :

2.1. Dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur :

2.1.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.1.2. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, dans la limite des dispositions du P.L.U., à condition toutefois qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs éventuelles annexes et piscines, dans la limite d'un logement par établissement sous réserve des dispositions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;

- que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités ;

- que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m².

2.1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;

- les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur.

2.1.5. Les dépôts et stockages exclusivement liés aux activités autorisées dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur.

2.1.6. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques, notamment les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire et routier existant.

2.1.7. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'A35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

2.2. Dans les secteurs et sous-secteurs **UEa, UEar** et **UEbr**, sont en outre autorisées les constructions et installations à usage industriel non polluant, artisanal, de bureaux et services, d'entrepôt et de commerce.

2.3. **Dans le secteur UEc,** sont en outre autorisées les constructions et installations à usage d'entrepôt.

2.4. Dans le secteur **UEbr** et le sous-secteur **UEar** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment, l'organisation des accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voie.

Aucun nouvel accès direct aux parcelles ne pourra être créé à partir de l'A 35 et de la RD 201.

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

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

En présence d'un réseau public, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

En l'absence d'un réseau collectif, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur, conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra prioritairement être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, l'évacuation vers un réseau existant sera autorisé à titre dérogatoire, après consultation du service compétent qui prescrira la solution technique à mettre en œuvre.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

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

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

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

6.1. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise ferroviaire et à moins de 6 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2. Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les constructions devront respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux axes des voies suivantes :

<u>Autoroute :</u>

- constructions à usage d'habitation : 50 mètres ;

– autres constructions : 40 mètres.

<u>Routes départementales</u> : 25 mètres.

6.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

7.1. **Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone à vocation principale d'activités** ; la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 ≥ 4 mètres).

7.2. **Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone limitrophe à dominante d'habitat** : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H > 4 mètres).

7.3. Toutefois, dans le secteur UEbr, les constructions pourront être implantées sur limite séparative dans les 3 cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite mesurée à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres et 7 mètres mesurée au faîtage, et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE.10. ;

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

7.4. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

7.5. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions sur une même propriété ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune devra être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf dans le secteur UEbr, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature, ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, silos, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et garde-corps.

10.2. Dans le secteur UEb*r*, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres.

10.3. Dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus pour s'harmoniser avec les bâtiments utilisés par les activités (même type d'architecture et de matériaux).

La teinte des bâtiments devra s'harmoniser avec les dominantes du paysage (par exemple : ocre, écru ; brun ; gris…les teintes claires sont interdites).

Pour les terrains situés le long de l'A35 et de la RD 201, un soin particulier devra être porté à la qualité architecturale des façades visibles depuis ces voies.

11.2. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines.
Elles pourront être constituées d'un grillage, d'une haie vive, d'un muret ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie.
Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

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

Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique. Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.
Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.4. Remblais

Aucune pente de remblai ne pourra excéder 15 % à compter du terrain naturel.

Tout remblai nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative ne pourra être autorisé que si le projet de remblai est commun aux deux propriétés.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

Dans le secteur UEa localisé à l'Est de la RD201, la création de parkings est interdite dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement cette voie.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces libres non destinées au stockage, au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantées ou enherbées.

En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 15 % de la superficie de la parcelle ou de l'îlot de propriété.

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

Dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs :

- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements ;

- un soin particulier sera apporté à masquer les véhicules en stationnement (haie).

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE V - ZONE AU

"*Il s'agit de différentes zones et secteurs, présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ils sont définis comme suit :*

*La zone **AU** à vocation principale d'habitat**,** dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières. Elle intègre le secteur **AUr** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Le secteur **AUe,** à vocation économique, dans lequel les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières.*

*Le secteur d'extension urbaine **AUa** à vocation principale d'habitat dans lequel des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions. Il intègre un sous-secteur **AUar** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUb** est destiné à accueillir des opérations à vocation d'équipements publics d'intérêt général. Ce secteur n'est pas urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Il s'agit d'une réserve foncière sous maîtrise foncière communale.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe1** a vocation à accueillir des activités industrielles non polluante, artisanales, commerciales, d'entrepôt, de bureaux et services. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités UEa.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe2** est destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier.*

*Il est également noté qu'une partie des zones et des secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles…". **(Extrait du rapport de présentation).***

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création de tout bâtiment à usage agricole ;
  les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article AU 2.4. ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
- Les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...) sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées à l'article AU 2.

1.2. Dans les secteurs à vocation économique, les bâtiments commerciaux présentant une surface de vente supérieure à :

- Zone AUe1 : 400 m².

- Zone AUe2 : 1 000 m².

1.3. La réalisation d'aires de stockage et de dépôt extérieur visibles depuis l'Autoroute.

1.4. Dans les secteurs AUr et sous-secteur AUar soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les zones et secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

Sont admis :

2.1. **Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et sous-secteurs**, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise.

2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.

2.1.2. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AU 11.2. sont soumises à déclaration préalable.

2.2. **Concernant les secteurs à vocation principale d'habitat :**

Dans le secteur AUa et sous-secteur AUar, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- l'opération doit porter soit :
  - sur l'ensemble d'une zone ou secteur,
  - sur une superficie minimale de 50 ares,
  - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans une zone ou secteur (espaces résiduels).
- toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".
- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

- Les règles non cumulatives suivantes s'appliquent :

– toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, devra prévoir 10 % minimum de logements locatifs sociaux ;

– toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principale d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 1ha, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;

– en cas de construction d'immeubles collectifs de plus de 8 logements par unité foncière, il devra être prévu 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Dans ce cas, les règles des articles UB 3 à UB 14 sont applicables.

2.3. Concernant les secteurs à vocation d'activités :

2.3.1. Dans le secteur **AUe1,** les constructions et installations à vocation industrielle non polluante, artisanale, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et services.

2.3.2. Dans la secteur **AUe2,** les constructions et installations à vocation commerciale, artisanale, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier.

2.3.3. Les opérations autorisées dans les deux secteurs précédents devront s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble pouvant être menées en plusieurs phases, et justifier de la prise en compte des conditions suivantes :

– qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés éventuellement à proximité ;

– que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;

– toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

2.3.5. Dans les deux secteurs précédents, les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement sous réserve des dispositions suivantes :

– qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;

– que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités.

– que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m².

Dans les cas précédents, les règles des articles AU 3 à AU 14 sont applicables.

2.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones et secteurs.

2.5. Dans le secteur **AUr** et sous-secteur **AUar** soumis à un risque modéré d'inondation, et dans les zones et secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

2.6. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'A35, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

2.7. L'ouverture à l'urbanisation de la **zone AU** et des **secteurs AUb, AUe** et **AUr** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment, l'organisation des accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voie.

Aucun nouvel accès direct aux parcelles ne pourra être créé à partir de l'A35.

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

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

En présence d'un réseau public, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra prioritairement être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains. En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, l'évacuation vers un réseau existant sera autorisée à titre dérogatoire, après consultation du service compétent qui prescrira la solution technique à mettre en œuvre.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

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

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

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

6.1. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise ferroviaire et à moins de 6 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2. Nonobstant les dispositions de l'article précédent, les constructions devront respecter les distances minimales d'implantation par rapport aux axes des voies suivantes :

Concernant le secteur AUe2, par rapport à l'autoroute **:**

- constructions à usage d'habitation : 50 mètres ;
- autres constructions : 40 mètres.

6.3. **Dans le secteur AUa et sous-secteur AUar,** les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) peuvent être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

Dans les cas suivants, les constructions peuvent être implantées soit en recul ou soit à l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers :

- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite,
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul,
- Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

6.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

7.1. Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar, :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 ≥ 3 mètres).

7.2. Dans les secteurs AUe1 et AUe2 :

Par rapport aux propriétés intégrées dans une même zone d'activités, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 ≥ 4 mètres).

7.3. Dans le secteur AUe2 :

Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone limitrophe à dominante d'habitat : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H > 4 mètres).

7.4. Sur l'ensemble de la zone et des secteurs les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments principaux sur une même propriété, ou sur des propriétés liées par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de jardins ou carports, sous réserve que soient assurées les conditions d'une libre circulation piétonne entre ces différentes constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, et la préservation de l'harmonie générale.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximum des constructions et installations de toute nature, ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et garde-corps.

10.2. Toutefois, dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les façades latérales ou postérieures des constructions et les bâtiments secondaires

doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

11.2. Clôtures

Les clôtures présenteront un aspect simple.

Dans les secteurs AUe1 et AUe2, leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.
Dans le secteur AUa et sous-secteur AUar, leur hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre.

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

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les surfaces libres non destinées au stockage, au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 20 % de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 6 emplacements ;

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VI - ZONE A

*"La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.*
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont également possibles sous conditions.

Elle comprend les secteurs spécifiques suivants :

*Le secteur à constructibilité très restreinte **Aa** doit être protégé en raison des servitudes ou contraintes particulières.*

*Le secteur **Ai** est concerné par un risque élevé d'inondation. Ces espaces sont réputés quasiment inconstructibles.*

*Le secteur **Ar** est concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue. Ce secteur est constructible sous conditions particulières.*

*Il est également noté qu'une partie de la zone et des secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles…". **(Extrait du rapport de présentation).***

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles de toute nature, ainsi que les déchets non liés à une activité agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article A 2.
- toutes occupations et utilisations du sol (constructions, remblais, excavations, travaux de drainage) de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, ou à perturber ou remettre en cause le fonctionnement des zones humides remarquables identifiées au plan de zonage correspondant.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. La création d'étangs de pêche.

1.4. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

1.6. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés en A 2.7.

1.7. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article A 2.1.

1.8. Dans le secteur Ai concerné par un risque élevé d'inondation, le secteur Ar soumis à un risque modéré d'inondation, et dans la zone et les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, et par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Lauch approuvé le 23 juin 2006 dont les dispositions respectives sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

2.1. **Dans l'ensemble de la zone et des secteurs**, à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont admis :

- l'aménagement et l'extension mesurés des bâtiments existants, ainsi que la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ;
- les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation, ainsi que les cribs à maïs ;
- les abris pour bétail ou chevaux complètement ouverts sur au moins un côté, de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,50 m maximum de haut ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- les équipements autoroutiers, les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire et routière ;
- les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ;
- les aménagements liés à la réalisation de pistes cyclables ;
- l'édification et la transformation des clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 1.4.
- dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant ;

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou menaçant ruine nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14 sous réserve que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la destruction ;

2.2. Dans la **zone A** et le **secteur Ar,** à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à des bâtiments d'exploitation agricole et destinées au logement de l'exploitant, à condition que :

- ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions animales ou végétales ou au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation ;

- le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;

- sauf contraintes particulières, les constructions à usage d'habitation soient édifiées à moins de 10 mètres des bâtiments principaux d'exploitation dont la construction doit obligatoirement être antérieure ou concomitante si le logement est intégré au bâtiment d'exploitation. Un seul logement par exploitation est autorisé avec une surface de plancher maximale de 150 m² ;

- les bâtiments principaux soient regroupés sur un même site ;

- les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Dans la **zone A** et le **secteur Ar,** sont également admis **:**

- les activités considérées comme complémentaires à l'agriculture (telles que gîtes ruraux, camping à la ferme,....), si elles ne nécessitent pas la construction de nouveaux bâtiments et si elles sont réalisées à proximité immédiate de la résidence principale de l'exploitant agricole ;

- les serres ;

- les locaux annexes (tels que remise, garage, piscines,...) étroitement liés à des bâtiments existants à usage d'habitation.

2.3. Dans le **secteur Aa**, sont admis les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation, à raison d'un abri par unité foncière et à condition qu'il soit entouré d'une haie vive, ainsi que les cribs à maïs.

2.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou déclaration :

- les coupes et abattages d'arbres des espaces boisés classés ;

- les exhaussements et affouillements du sol ainsi que les installations et travaux divers liés aux activités autorisées dans la zone et les secteurs.

2.5. Dans une bande de terrain de 300 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'A35, et de 100 mètres de celle de la RD1b, les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions des arrêtés en vigueur.

2.6. Dans le secteur Ai concerné par un risque élevé d'inondation, le secteur Ar soumis à un risque modéré d'inondation, et dans la zone et les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, et par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Lauch approuvé le 23 juin 2006. Ces dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

2.7. Dans les périmètres concernés par des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls les travaux liés à la gestion ou à la restauration des sites concernés, seront autorisés.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

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

Les dispositions règlementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables

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

Néant

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

6.1. Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise ferroviaire et devront, par rapport aux voies existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

	Pour les constructions à usage d'habitation	Pour les autres constructions
Autoroute	50 mètres	40 mètres
Route départementale	25 mètres	
Autre voie	10 mètres	

6.3. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation pourront être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point de la lisière de la forêt le plus proche doit être au moins égale à 30 m.

7.3. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Sauf contrainte particulière, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à moins de 10 mètres des bâtiments principaux d'exploitation agricole.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ne pourra excéder 12 m^2 par unité foncière.

Pour les abris pour bétail ou chevaux, celle-ci sera limitée à 20 m².

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions et installations de toute nature est fixée à 12 mètres, sauf pour les constructions nécessaires au stockage, dont la hauteur est limitée à 18 mètres.

10.2. La hauteur des abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ne pourra excéder 3 mètres.
La hauteur des cribs statiques à maïs est limitée à 6 mètres.
La hauteur maximale des abris pour bétail ou chevaux est fixée à 3,50 mètres.

10.3. Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles de hauteur.

10.4. Dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

11.3. Dépôts et stockages

Tous dépôts et stockages devront être réalisés dans des locaux couverts ou masqués par la végétation.

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

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

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1. Les espaces boisés classés ainsi que les plantations à créer figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de !'Urbanisme.

13.2. Les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation devront être entourés par une haie vive.

13.3. De façon générale, les abords des bâtiments devront être traités, de manière à s'intégrer dans le paysage environnant, par des plantations fruitières ou feuillus d'essences locales.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VII - ZONE N

*"La zone **N** correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages, et de leur intérêt écologique.*
*Le secteur **Ni** correspond aux espaces naturels et forestiers concernés par un risque d'inondation élevé. Ce secteur est réputé inconstructible.*

Sont également présentés les secteurs suivants :

*Le secteur **Na** dans lequel seules les constructions et installations liées à la défense nationale sont autorisées.*
*Le sous-secteur **Nai** représente la partie du secteur Na qui se trouve concernée par un risque élevé d'inondation.*

*Le secteur **Nb** intègre les espaces dédiés aux activités de camping.*

*Le secteur **Nc** est dévolu à la pratique de la pêche.*

*Le secteur **Ndi** correspond à un site occupé par des constructions et installations liées à la pratique du tir à l'arc et au parcours de santé. Ce secteur est concerné par un risque élevé d'inondation.*

*Le secteur **Ne** correspond aux espaces graviérables en cours d'exploitation.*

*Le secteur **Nf** est destiné à accueillir des activités de déchetterie.*

*Le secteur **Ng** accueille une activité hôtelière.*

*Le secteur **Nh** intègre des espaces non bâtis localisés à l'intérieur ou à proximité de la trame urbaine. Il s'agit pour une part, des terrains situés autour des anciens remparts du noyau historique, et pour autre part, des espaces localisés entre le front bâti Ouest et l'autoroute.*

*Il est également noté qu'une partie de la zone et des secteurs présentés au présent chapitre, est concernée par les remontées de nappe à moins de deux mètres de la surface du sol. Les risques y sont relativement faibles…". **(Extrait du rapport de présentation).***

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- les dépôts de véhicules et de ferrailles,
- le stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.

1.2. **Sauf dans le secteur Nb,** les activités de camping et de caravanage.

1.3. **Sauf dans le secteur Nc,** la création d'étangs de pêche.

1.4. **Sauf dans les secteurs Ne,** l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5. **Sauf dans le secteur Nf,** les dépôts de matériaux et de déchets**.**

1.6. Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000.

1.7. Toutes occupations et utilisations du sol (constructions, remblais, excavations, travaux de drainage) de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, ou à perturber ou remettre en cause le fonctionnement des zones humides remarquables identifiées au plan de zonage correspondant.

I.8. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

1.10. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés en N 2.9.

1.11. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article A 2.1.

1.12. Dans les secteurs Ni, Nai et Ndi concernés par un risque élevé d'inondation et dans la zone et les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, et par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Lauch approuvé le 23 juin 2006, dont les dispositions respectives sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

2.1. **Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et sous-secteurs,** à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques et enjeux existants, sont admis :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements et à condition que les travaux soient compatibles avec la préservation des espaces naturels et qu'ils n'aggravent pas les risques locaux existants. Il est précisé qu'une seule extension mesurée sera autorisée par bâtiment ;

- les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, notamment les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire ;

- les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

- les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à l'activité autoroutière ;

- les aménagements et installations liés à la protection contre les inondations ;

- les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ;

- les aménagements liés à la réalisation de pistes cyclables ;

- l'édification et la transformation des clôtures sous réserve des dispositions des paragraphes N 1.8. et N 11.3. ;

- dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant ;

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou menaçant ruine nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14 sous réserve que les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la destruction.

2.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage ;

- les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et l'ensemble des secteurs.

2.3. Dans le secteur **Na** et le sous-secteur **Nai**, à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont autorisées les constructions et installations liées à la défense nationale.

2.4. Dans le secteur **Nb**, à condition que soient respectées les contraintes liées au risque existant, sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité de camping existante, ainsi que les nouveaux aménagements légers de loisir (parcours acrobatiques en hauteur).

2.5. Dans le secteur **Nc**, à condition que soient respectées les contraintes liées au risque existant, est autorisée l'extension de l'abri de pêche existant dans la limite de 20 % de l'emprise initiale. Il est précisé qu'une seule extension est possible.

2.6. Dans le secteur **Ndi**, à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont autorisées les installations liées à la pratique du tir à l'arc et au parcours de santé. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20 m².

2.7. Dans le secteur **Ne** sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des gravières, à la transformation des matériaux extraits, au stockage et au recyclage, ou à la valorisation des matériaux inertes.

2.8. Dans le secteur **Nf,** à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont autorisées les constructions et installations destinées à

l'accueil et au fonctionnement des activités de déchetterie.

2.9. Dans le secteur **Ng**, à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont autorisées l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

2.10. Dans le secteur **Nh,** à condition que soient respectées les contraintes liées au risque existant, sont autorisés les abris de jardin en bois, d'une superficie maximale fixée à 20 m².

2.11. Dans les secteurs Ni, Nai et Ndi concernés par un risque élevé d'inondation et dans la zone et les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, identifiés au plan de zonage, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ill approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2006, et par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Lauch approuvé le 23 juin 2006, dont les dispositions respectives sont rappelées en annexe au présent dossier.

2.12. Dans les périmètres concernés par des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls les travaux liés à la gestion ou à la restauration des sites concernés, seront autorisés.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

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

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

Les dispositions règlementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectif sont applicables.

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

Néant.

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

6.1. Sauf en cas de transformation, reconstruction ou extension d'un bâtiment existant, les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise ferroviaire et devront, par rapport aux voies existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

Autoroute :	sauf dans le secteur Nh : 100 mètres
Route départementale :	25 mètres
Autre voie :	10 mètres.

6.2. Les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 4 m des berges des cours d'eau.

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H : 4 mètres).

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point de la lisière de la forêt le plus proche doit être au moins égale à 30 m.

7.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF…) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, la surface au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf dans les secteurs Ne et Nh, la hauteur maximum des nouvelles constructions et installations de toute nature est fixée à 8 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation.

10.2. Dans le secteur Nh, la hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres.

10.3. Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous-secteurs, l'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants ne pourront entraîner une augmentation de la hauteur des immeubles existants.

10.4. Dans les couloirs de ligne électrique reportés aux plans de zonage, il devra être tenu compte des servitudes liées au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

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

11.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Dans le secteur Nh, les constructions et installations devront être réalisées en bois.

11.3. Bâtiments

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

11.4. Clôtures

Les clôtures accompagnant les constructions admises dans la zone doivent s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant et être de conception simple.

Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie (grillages, palissades) n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité et de nuisances.

Concernant la partie du secteur Nh située à proximité de l'ancien fossé, les clôtures devront être réalisées selon l'un des 3 modèles représentés en annexe n°1.

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

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

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les espaces boisés classés ainsi que les plantations à créer figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

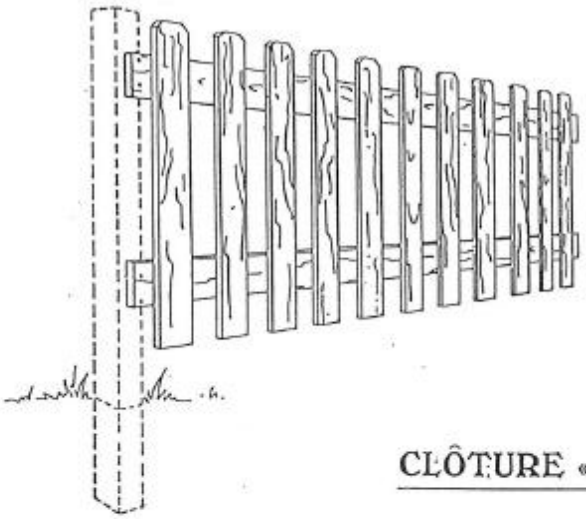
Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

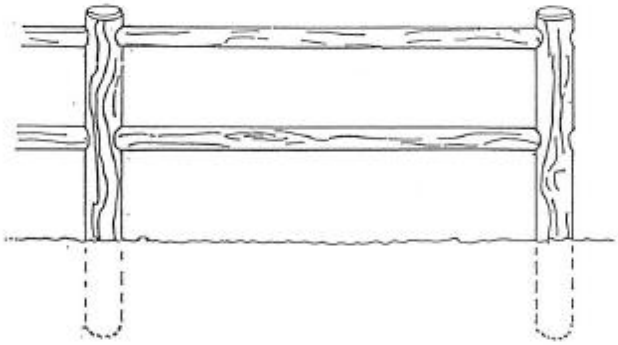
ANNEXE 1 :

MODÈLES DE CLOTURES IMPOSÉS EN BORDURE DE L'ANCIEN FOSSÉ

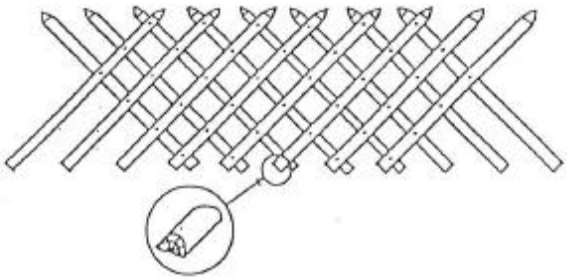
CLÔTURE « COTTAGE »



CLÔTURE « CLUB »



CLÔTURE « CROISILLON »



ANNEXE 2 :

NORMES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	**Normes minimales**
Normes établies selon la surface de plancher : Habitation – logement individuel	 Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Habitation – logement collectif	Une place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Normes établies selon le nombre de logements : Chambre individuelle, studios et 1 pièce 2 pièces et plus - Maison individuelle Dans les lotissements et groupes d'habitation.	 1 place 2 places 2 places supplémentaires par tranche de dix logements
Foyer de personnes âgées	Une place pour 5 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	60 % de surface de plancher
Commerces	Jusqu'à une surface de vente de 500 m² : 60 % de la surface de vente. Au-delà de 500 m² : 100 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.

Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.
A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place doit avoir les dimensions minimales de 2,5 m x 5m.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	**Normes minimales**
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher Cas particuliers : – Enseignement : – Equipements sportifs :

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m².

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	**Normes minimales**
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

ANNEXE 3 :

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ALSACE
Collectivité européenne

ADAUHR
ATD Alsace