

Évolutions de la rédaction du règlement du plan local d'urbanisme de KINTZHEIM

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	Titre 1 : Dispositions générales	<i>Reprise du titre I</i>
	Chapitre 1 : Dispositions générales	<i>Création d'un chapitre 1 du titre I</i>
Champ d'application territorial du plan	Article DG 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	<i>Création d'un article DG1 du chapitre 1</i>
Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KINTZHEIM, dans le département du BAS-RHIN, tel que délimité sur le plan de règlement.	1.1 Le plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de KINTZHEIM, sur lequel sont délimités quatre types de zones sur le règlement graphique : 1.1.1 les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement, qui délimite cinq zones urbaines : 1.1.1.1 la zone urbaine UA, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre 2, 1.1.1.2 la zone urbaine UB, qui comprend deux secteurs UBa et UBb, et à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre 2, 1.1.1.3 la zone urbaine UJ, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre 2, 1.1.1.4 la zone urbaine UL, qui comprend deux secteurs ULa et ULb, et à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre 2, 1.1.1.5 la zone urbaine UX, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre 2 ; 1.1.2 les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement, qui délimite deux zones à urbaniser : 1.1.2.1 la zone à urbaniser 1AU, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre 3, 1.1.2.2 la zone à urbaniser 2AU, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre 3 ;	<i>Reprise du champ d'application</i> <i>Précision concernant les zones délimitées et les secteurs spécifiques éventuels</i> <i>Création, en zone agricole, d'un nouveau secteur constructible AC1 comportant des règles spécifiques par rapport aux autres secteurs AC (interdiction des logements, hauteur et aspect extérieur des constructions)</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	1.1.3 la zone agricole A, qui comprend quatre secteurs Ac Ac, Ad et As, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 4 ; 1.1.4 la zone naturelle N, qui comprend quatre secteurs Nf, Nh, Nch et Ns, et , à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 5.	
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	Article DG 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives l'occupation des sols	<i>Création d'un article DG2 du chapitre 1</i>
Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au règlement national d'urbanisme, applicable sur la commune depuis le 27 mars 2017. En effet, suite à la Loi ALUR, les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 devenaient caducs avec application du règlement national d'urbanisme. L'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, qui codifie l'article 135 de la loi ALUR, permettait que lorsqu'une procédure de révision du POS était engagée avant le 31 décembre 2015 (ce qui était le cas à Kintzheim), elle pouvait être menée à terme en application des articles L. 123-1et suivants, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017. Les dispositions du POS sont restées en vigueur jusqu'à cette date. Mais depuis le 27 mars 2017, ce sont les règles du RNU qui s'appliquaient et ce jusqu'à l'approbation du PLU.	2.1 Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme qui sont applicables en l'absence de plan local d'urbanisme, mais certaines règles nationales d'urbanisme continuent à s'appliquer, y compris en présence d'un plan local d'urbanisme ¹. ¹ Article R. 111-1 du code de l'urbanisme (décret n° 2017-456 du 29 mars 2017) <i>Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. [...]</i>	<i>Suppression des mentions relatives à « l'histoire » du plan local d'urbanisme (et à la révision du plan d'occupation des sols, qui était devenu caduc) : ces indications ne constituent pas des dispositions de nature « réglementaire » ayant vocation à figurer dans un règlement de PLU</i> <i>Insertion d'une mention relative à l'opposabilité des règles nationales d'urbanisme, en distinguant leur substitution de principe par les règles du PLU, et les quelques règles qui continuent à s'appliquer même en présence d'un PLU</i>
Ainsi, en application du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-53 ² du même code, à l'exception de celles-ci après citées qui restent applicables. ² <i>Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.</i>		<i>Suppression du « rappel » (juridiquement inutile) de certaines dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent en présence d'un plan local d'urbanisme.</i> <i>Le projet de règlement modifié mentionne les références des articles concernés mais de reprend pas le texte intégral de ces articles</i>
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 ou de son implantation à proximité d'autres installations.		<i>Suppression du rappel juridiquement inutile</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Article R.111-4 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé 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.		<i>Suppression du rappel juridiquement inutile</i>
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.		<i>Suppression du rappel juridiquement inutile</i>
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.		<i>Suppression du rappel juridiquement inutile</i>
La commune est située en zone sismique modérée (3) telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1 ^{er} mai 2011. L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, modifié par l'arrêté du 15 septembre 2014 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte. Ces règles sont applicables lors de la construction de bâti nouveau ou lorsque le bâti ancien fait l'objet de modifications importantes.		<i>Suppression du rappel inutile de la situation de KINTZHEIM en zone sismique modérée. Cette législation s'applique indépendamment du plan local d'urbanisme et le règlement du PLU n'a pas à en « rappeler » l'existence et à en résumer les effets.</i> <i>Le « rappel » de l'application de certaines autres servitudes pourrait avoir pour conséquence de considérer que les servitudes qui n'auraient pas été mentionnées ne seraient pas opposables !</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
En application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, des mesures d'isolation acoustique doivent être prises par les futurs pétitionnaires des permis de construire au niveau des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.		<i>Suppression du rappel inutile de la législation environnementale relative aux zones de bruit (annexées par ailleurs au plan local d'urbanisme) : ces dispositions s'appliquent indépendamment du plan local d'urbanisme et le règlement du PLU n'a pas à en « rappeler » l'existence et à en résumer très sommairement les effets.</i>
Enfin, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, jointes en annexe, affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.	2.2 Les dispositions du code de l'urbanisme et du présent règlement ne font pas obstacle à l'application d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols, et aux constructions, aménagements ou installations, qu'il s'agisse des servitudes d'utilité publique, ainsi que des dispositions, notamment : 2.2.1 du code de la construction et de l'habitation, 2.2.2 du code de l'environnement, 2.2.3 du code du patrimoine, 2.2.4 du code rural et de la pêche maritime, 2.2.5 du code de la voirie routière, 2.2.6 du code civil.	<i>Mention du principe d'indépendance et de cumul possible de législations ou réglementation, et mention -non exhaustive- des principaux autres codes susceptibles de comporter des dispositions concernant les aménagements, constructions et installations</i>
Disposition applicable à certains travaux		
Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec les dites règles ou qui sont sans effet à son égard.		<i>Il ne s'agit pas d'une règle édictée par le règlement du PLU, mais d'un principe général, applicable dans tous les cas, quand bien même elle n'aurait pas été inscrite dans le règlement du PLU.</i> <i>Disposition supprimée</i>
Division du territoire en zones		
Le P.L.U. de KINTZHEIM est entièrement divisé en zones. Il définit :		<i>Ce n'est pas le PLU qui est « entièrement divisé » en zones, mais le territoire communal qui est entièrement couvert par le PLU (art. L. 153-1 c.urb.). Le PLU ne « définit » pas des zones -leur définition est donnée par le code de l'urbanisme (art. R. 581-17 à -25 c.urb.)-, il les délimite.</i> <i>Les différentes zones sont mentionnées dès le nouvel article DG 1 relatif au champ d'application territorial du PLU.</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Les zones urbaines Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 du présent règlement sont : ▪ la zone urbaine UA, ▪ la zone urbaine UB, composée de deux secteurs UBa et UBb, ▪ la zone urbaine UJ, ▪ la zone urbaine UL, composée de deux secteurs ULa et ULb, ▪ la zone urbaine UX.		Dispositions transférées à l'article DG 1, sans les mentions du « repérage » sur les documents écrits (c'est inexact) et graphiques (c'est le principe même qui n'a pas à être « rappelé »), pas plus qu'il n'est nécessaire préciser l'utilisation du « sigle » commençant par telle ou telle lettre (que définit le code de l'urbanisme...), mais en précisant quels chapitres du règlement concernent les différentes zones... Le cas échéant, les zones ne sont pas « composées » de secteurs, mais elles « comportent » des secteurs (et non des « sous-secteurs »).
Les zones à urbaniser Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3 du présent règlement sont : ▪ la zone à urbaniser AU, ▪ la zone à urbaniser 2AU, composée d'un seul secteur 2AUx.		
Les zones agricoles La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Les dispositions du titre 4 du règlement s'appliquent dans cette zone. ▪ la zone agricole A comprend également deux sous-secteurs As et Ac.		
Les zones naturelles Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5 du présent règlement sont : ▪ la zone naturelle N et les sous-secteurs Nh, Nf et Ns.		
Ces zones et secteurs sont délimitées sur les documents graphiques.		
		Dispositions reprises à l'article DG 1, sans répétition superflue.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Champ d'application des articles 1 à 14 des titre 2 à 5 Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent : ▪ aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ; ▪ à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.		<i>L'article L. 152-1 définit et précise la portée des dispositions du règlement du PLU. Le règlement du PLU n'est pas habilité à transposer ces dispositions pour modifier ou réduire les effets du règlement du PLU tels que la loi les a définis. Ces dispositions sont supprimées.</i>
Déroptions Déroptions pour les constructions existantes non conformes aux règles, à la date d'approbation du PLU Sauf mention contraire au règlement, les aménagements, transformations et extensions sont admis dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité à la règle de base.		<i>Il s'agit d'un principe général et non pas d'une règle locale. Le règlement du PLU n'a pas à le « rappeler ». D'autant que le code de l'urbanisme comporte encore de nombreux autres cas de dérogations, qui sont applicables... quand bien même le règlement du PLU n'en aurait fait mention. Ces dispositions sont supprimées.</i>
Adaptations mineures Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme ¹ , des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 16 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.		<i>Ce « rappel » des dispositions de la loi (art. L. 152-3 c.urb.) est juridiquement malvenu. Le régime des adaptations mineures ne constitue pas une règle locale et il s'applique quand bien même le règlement du PLU n'en ferait pas mention. Ces dispositions sont supprimées.</i>
Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."		<i>Les dispositions législatives sont inutilement rappelées : elles ne constituent pas des règles locales. Leur champ d'application n'est pas du tout limité à la reconstruction à l'identique des bâtiments « détruits par sinistre » ! Ces dispositions sont supprimées.</i>

¹ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Également, conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, <i>"peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."</i>		
Définitions		Les termes que le règlement du PLU a estimé nécessaire d'apporter des « définitions » correspondent à des notions qui sont employées depuis des décennies en droit de l'urbanisme, sans que les définitions exprimées n'expriment d'éventuelles spécificités locales. Certaines définitions expriment des exigences procédurales incorrectes ou réglementaires mal situées dans le règlement (par exemple la « définition » relative aux « normes de stationnement » ne constitue pas du tout une « définition » d'un terme employé par le règlement mais exprime au contraire des règles locales applicables). Ces définitions sont supprimées.
Abri de jardin Les abris de jardin sont des constructions, en structure légère, règlementées dans certaines zones (emprise au sol, hauteur). L'abri de jardin sert uniquement de remise ou de refuge contre les intempéries.		
Abris pour animaux Les abris pour animaux sont des constructions, en structure légère, règlementées dans certaines zones (emprise au sol, hauteur). L'abri pour animaux sert uniquement d'abri ou de présentoir à nourriture pour les animaux. Il est ouvert sur un côté au minimum.		
Affouillements et exhaussements du sol Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.		
Alignement L'alignement est défini par la limite entre l'emprise publique ou privée de la voie ouverte à la circulation automobile et l'unité foncière, terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projeté.		
Annexe Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction.		
Clôture La clôture permet d'enclore un espace. Sa nature est définie à l'article 11, de façon à permettre les plantations de clôture ou les ouvrages de clôture qui s'intègrent à l'environnement de la zone.		
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.		
Degré de finition complet Le « <i>degré de finition complet</i> » des matériaux mis en œuvre indique que : ▪ les matériaux de construction destinés à être recouverts doivent l'être (ex : les blocs d'aggloméré de béton, les moellons de construction doivent être enduits) ▪ les revêtements de façade (matériaux de couverture, enduits et bardages) doivent présenter un traitement de surface homogène et soigné.		
Emprise au sol des constructions (article 9) Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.		
Extension mesurée Une extension mesurée est définie par l'agrandissement de la construction existante présentant une emprise au sol créée qui ne peut pas être supérieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante avant extension. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.		
Hauteur des constructions (article 10) La hauteur est mesurée par projection verticale en tout point de la construction sur le terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale autorisée est		

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
mesurée à la projection du point de la construction situé au plus bas sur le terrain.		
Règles de prospect (articles 6-7-8) Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.		
Surface de plancher (article R. 111-22 du code de l'urbanisme) La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° 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 ; 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.		

Règlement en vigueur		Projet de règlement modifié	Observations
Normes de stationnement La règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, de transformation sans extension et sans changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 mètres.			Exigences réglementaires (qui ne relevaient pas des « définitions ») qui sont reprises dans les articles réglementaires propres à chacun des zones, afin de permettre la « modulation » de ces exigences en fonction des zones (art. UA 8, UB 8, UX 9 et 1AU9), mais aussi d'apport les compléments -exigés par la loi (art. L. 151-30 c.urb.)- concernant les obligations de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.
Destination des constructions	Nombre de places		
Constructions et installations destinées à l'habitat			
Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² :	2 places		
Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m² de surface de plancher :	1 place supplémentaire		
Pour les constructions comptant plusieurs logements, un local couvert et facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante (arrondie à l'entier supérieur) :	1,5 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher.		
De plus, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos devront être aménagés.			
Constructions et installations destinées à l'activité (bureaux, services, commerces, hors artisanat ou industrie)			
Par tranche de surface de plancher de bureaux 25 m² (sont exclus les locaux techniques, sociaux et sanitaires, distributions, non soumis à l'obligation de créer des aires de stationnement,...) :	1 place		

Règlement en vigueur		Projet de règlement modifié	Observations
Un local couvert et facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante :	1,5 m² par tranche de 75 m² de S.P.		
De plus, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos nécessités par les besoins de l'activité devront être aménagés.			
Constructions et installations destinées à l'artisanat ou à l'industrie			
Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher :	2 places		
Un local couvert et facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé. La surface de ce local à vélos est calculée de la manière suivante :	1,5 m² par tranche de 100 m² de S.P.		
De plus, des emplacements extérieurs pour le stationnement des vélos nécessités par les besoins de l'activité devront être aménagés.			
		Chapitre 2 : Dispositions communes à toutes les zones	Le projet de règlement modifié regroupe dans un seul chapitre l'ensemble des dispositions communes à l'ensemble des zones, évitant de « répéter » les mêmes dispositions ou la même mention « non réglementé »...
		Article DC 1 : Aspects non réglementés par le plan local d'urbanisme	Article qui permet de préciser en une seule fois que certains aspects ne sont pas réglementés par le PLU
		1.1 Quelle que soit la zone, le plan local d'urbanisme n'exprime aucune prescription relative :	
		1.1.1 aux caractéristiques des terrains,	ex-art. UA5 ; ex-art. UB5 ; ex-art. UJ5 ; ex-art. UL5 ; ex-art. UX5 ; ex-art. AU5 ; ex-art. 2AU5 ; ex-art. A5 ; ex-art. N5
		1.1.2 à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même unité foncière,	ex-art. UA8 ; ex-art. UB8 ; ex-art. UJ8 ; ex-art. UL8 ; ex-art. UX8 ; ex-art. AU8 ; ex-art. 2AU8 ; ex-art. A8 ; ex-art. N8

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	1.1.3 aux performances énergétiques et environnementales,	<i>ex-art. UA15 ; ex-art. UB15 ; ex-art. UJ15 ; ex-art. UL15 ; ex-art. UX15 ; ex-art. AU15 ; ex-art. 2AU15 ; ex-art. A15 ; ex-art. N15</i>
	1.1.4 aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.	<i>ex-art. UA16 ; ex-art. UB16 ; ex-art. UJ16 ; ex-art. UL16 ; ex-art. UX16 ; ex-art. AU16 ; ex-art. 2AU16 ; ex-art. A16 ; ex-art. N16</i>
	1.2 L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les zones UA, UB et UL, dans les zones AU et 2AU, ainsi que dans les zones A. Seules les zones UJ et N comportent des règles relatives à l'emprise au sol des constructions.	<i>ex-art. UA9 ; ex-art. UB9 ; ex-art. UL9 ; ex-art. UX9 ; ex-art. AU9 ; ex-art. 2AU9 ; ex-art. A9</i>
	Article DC 2 : Dispositions communes à toutes les zones	<i>Article qui permet de préciser en une seule fois que certains aspects qui sont communs à toutes les zones</i>
	2.1 Les travaux concernant un élément de paysage, un immeuble bâti ou non bâti, un espace public, un site ou secteur à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifié par le règlement graphique du plan local d'urbanisme : 2.1.1 ne peuvent entraîner la destruction ou la démolition, 2.1.2 sont admis à la condition de ne pas dénaturer les caractéristiques.	§ 2.1.1 = <i>ex-art. UA1, § 1.6</i> § 2.1.2 = <i>ex-art. UA2, § 2.3 ; ex-art. UA11, § 11.4 ; ex-art. UB2, § 2.2 ; ex-art. UB11, § 11.6</i>
	2.2 Sont interdits : 2.2.1 les terrains de camping et de caravanage ; 2.2.2 les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; 2.2.3 les aires d'accueil des gens du voyage ; 2.2.4 l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.	<i>ex-art. UA1, § 1.2 et 1.3 ; ex-art. UB1, § 1.2 et 1.3 ; ex-art. UJ1, § 1.2 et 1.3 ; ex-art. UL1, § 1.5 et 1.6 ; ex-art. AU1, § 1.2</i>
	2.3 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques sont adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations dont elles assurent la desserte et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	<i>ex-art. UA3, § 3.2 ; ex-art. UB3, § 3.2 ; ex-art. UL3, § 3.2 ; ex-art. UX3, § 3.2 ; ex-art. AU3, § 3.2</i>
	2.4 Accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Pour être constructible, un terrain dispose d'un accès :	<i>ex-art. UA3, § 3.1 ; ex-art. UB3, § 3.1 ; ex-art. UL3, § 3.1 ; ex-art. UX3, § 3.1 ; ex-art. AU3, § 3.1</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	2.4.1 à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; 2.4.2 dont les conditions répondent : 2.4.2.1 à l'importance et/ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ; 2.4.2.2 aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	
	2.5 Électricité et télécommunications. Les raccordements des constructions et installations aux réseaux électriques et de communications électroniques sont enterrés lorsque, au droit du terrain, ces réseaux le sont aussi.	<i>ex-art. UA4, § 4.4 ; ex-art. UB4, § 4.4 ; ex-art. UJ4, § 4.4 ; ex-art. UL4, § 4.4 ; ex-art. UX4, § 4.4 ; ex-art. AU4, § 4.4</i>
	2.6 Les reculs de construction imposés le cas échéant par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de ces voies et emprises, ainsi qu'à la limite des éventuels emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voies publiques.	
	2.7 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : 2.7.1 les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques sont applicables à chaque terrain d'assiette issu de la division foncière ; 2.7.2 si le projet prévoit la réalisation de voies qui assurent la desserte de plusieurs terrains d'assiette issus de la division foncière, ces voies sont assimilées à des voies publiques pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies ; 2.7.3 les règles d'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives sont	<i>ex-art. UB6 ; ex-art. UB7 ; ex-art. AU6 ; ex-art. AU7</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
	applicables à chaque terrain d'assiette issu de la division foncière.	

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	
Il s'agit de la zone urbaine ancienne du village, dont la délimitation correspond à une urbanisation dense et présentant une mixité de fonctions : habitat, activités non nuisantes, commerces, services publics. (Extrait du rapport de présentation- partie 2).		<i>La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est juridiquement malvenu de l'insérer -même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».</i>
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.1. Les constructions, installations, dépôts de toute natures et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.	1.1 Sont interdits les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à destination d'habitation.	<i>Reformulation</i>
1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les parcs d'attractions, terrains de sports, terrain de loisirs motorisés et les golfs ; ▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.	1.2 Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.	<i>Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UA) des parcs d'attraction, terrains de sports, terrains de loisirs motorisés et golfs, ainsi que des garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts</i> <i>Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3)</i>
1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.2.4</i>
1.4. Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière.		<i>Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UA)</i>
1.5. Les constructions et installations destinées à l'industrie.		<i>Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UA)</i>
1.6. La destruction des ouvrages faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ⁵ du Code de l'Urbanisme. ⁵ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.1.1</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.		Suppression : il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières		
2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques, y compris agricoles existantes, sous réserve de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.		Suppression : l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (applicable en présence d'un PLU) permet de refuser ou d'imposer des prescriptions pour les constructions ou installations susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou la salubrité publique.
2.2. Les piscines découvertes, à condition de ne pas présenter de couleurs de nature à impacter l'environnement.		Suppression : En zone UA, l'installation de piscines découvertes est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France à qui il appartient d'apprécier l'atteinte que la couleur des piscines serait susceptible de porter à la conservation des abords des monuments historiques.
2.3. Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ⁶ du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques de l'ouvrage. ⁶ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		Repris à l'article DC2, § 2.1.2
Article UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	Article UA 2 : Desserte des terrains par des voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes à la circulation publique	
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 4 m.	2.1 Accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Pour être constructible, un terrain dispose d'un accès d'une largeur minimale de 4 mètres.	Repris à l'article DC2, § 2.4

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.		
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit présenter : ▪ une largeur minimale de 6 mètres pour l'emprise de la voie ; ▪ un aménagement permettant le retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères dans le cas d'une longueur de voie supérieure à 60 m en impasse.		Repris à l'article DC2, § 2.3 Suppression de la largeur minimale d'emprise (appréciation au cas par cas des conditions de desserte) et de l'obligation d'aménager un espace de retournement pour les impasses supérieures à 60 mètres (le cas ne se présente pas en zone UA)
Article UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article UA 3 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.	3.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	<i>Reformulation</i>
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	3.2 Assainissement, eaux usées 3.2.1 Toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	<i>Reformulation</i>
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	3.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions spéciales conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	<i>Reformulation</i>
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -	3.3 Eaux pluviales 3.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	3.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	<i>Reformulation</i>
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.5</i>
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains Non réglementé		<i>Repris à l'article DC1, § 1.1.1</i>
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UA 4 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
6.1. Toutes les constructions et installations Une distance de recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins piétons, ruraux ou d'exploitation existants ou à créer est imposée.	4.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 4.1.1 des cheminements piétons et des chemins ruraux existants ou à créer, 4.1.2 des chemins d'exploitation existants.	<i>Reformulation (suppression de l'obligation inapplicable de recul par rapport à des chemins d'exploitation « à créer »)</i>
6.2 Constructions Sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, au moins ¼ de la façade des constructions donnant sur la rue doivent être implantées à l'alignement des voies. Une distance de recul de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies est autorisée pour les bâtiments et équipements d'intérêts collectifs, ainsi que pour les ouvrages techniques et les aménagements liés à l'accès des bâtiments. Les saillies de faible importance (auvents, balcons, oriel, escaliers, débords de toitures, enseignes et dispositifs d'isolation des constructions par l'extérieur -dans la limite de 0,20 m-) sont autorisées sur le domaine public sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou à la circulation publique ;	4.2 Les constructions implantées en première ligne par rapport aux voies publiques sont soumises aux prescriptions suivantes : 4.2.1 au moins les trois quarts du linéaire de la façade sur rue sont implantés à l'alignement de la voie ; 4.2.2 toutefois, cette exigence d'implantation n'est pas applicable : 4.2.2.1 si la configuration du terrain ne le permet pas, 4.2.2.2 si une construction est implantée en bordure de la voie, 4.2.2.3 aux bâtiments et équipements d'intérêt collectif, 4.2.2.4 aux ouvrages techniques, 4.2.2.5 aux aménagements liés à l'accès des bâtiments, 4.2.2.6 aux débords de toiture, balcons, auvents, oriel ou escaliers, dont des saillies de faible importance peuvent être autorisées sur le domaine public.	<i>Reformulation et modifications :</i> - application de l'implantation à l'alignement des ¼ du linéaire de façade sur rue aux seules constructions implantées « en 1 ^{ère} ligne », sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, à l'implantation d'une autre construction en bordure de rue ; - suppression du recul maximum de 5 mètres pour les bâtiments et équipements d'intérêt collectif, ouvrages techniques et aménagements d'accès aux bâtiments ; - suppression des conditions exprimées pour les saillies de faible importance : l'occupation domaniale suppose une autorisation indépendante des autorisations d'urbanisme (qu'il est toujours possible de refuser, même en-deçà de 20 cm...) et l'atteinte à la sécurité constitue un motif « générique » (art. R. 111-2 c.urb.) de refus ou de prescriptions.

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
6.3 Annexes et installations Les annexes et installations doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 30 m de l'alignement.		Suppression du recul maximum de 30 mètres pour les « annexes et installations »
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article UA 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
Toutes les constructions et installations doivent être comprises à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative, de 10 m de hauteur et dont la pente de toiture croît vers l'intérieur de l'unité foncière avec une pente de 45° (cf. schéma ci-contre).	5.1 Toute construction ou installation s'inscrit à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative : 5.1.1 sur une hauteur de 10 mètres 5.1.2 et se prolonge vers l'intérieur du terrain d'assiette avec une pente de 45° au-dessus de l'horizontale (cf. schéma ci-contre).	Reformulation
Toutefois des constructions peuvent déroger à cette règle : ▪ si elles s'adossent à des constructions existantes qui ne rentrent pas dans ce gabarit, sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.	5.2 Des constructions peuvent déroger à cette règle si elles s'adossent à une construction existante sur le fond voisin qui ne respecte pas le gabarit défini au paragraphe 5.1, à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite séparative de la construction voisine.	Reformulation
	5.3 Le bord du bassin d'une piscine respecte un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.	Nouvelle règle de recul des bassins de piscines par rapport aux limites séparatives
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Repris à l'article DC1, § 1.1.2
Non réglementé		
Article UA 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'article DC1, § 1.2
Non réglementé		
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	Article UA 6 : Hauteur maximale des constructions	
10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout principal du toit et à 13 mètres au faîtage.	6.1 La hauteur des constructions est limitée à : 6.1.1 10 mètres à l'égout principal de la toiture, 6.1.2 13 mètres au faîtage.	Reformulation
10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées : ▪ pour des ouvrages techniques de faible emprise, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ;	6.2 Ces hauteurs maximales ne sont pas applicables : 6.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise ; 6.2.2 dans le cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celles définies au paragraphe 6.1,	Reformulation : - suppression de la mention (inutile puisque l'article R. 111-27 c.urb. exprime cette exigence et que l'architecte des bâtiments de France doit donner son accord pour les projets en zone UA (abords de monuments historiques))

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
- en cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine. - pour les bâtiments publics.	pour des extensions et transformations qui ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant ; 6.2.3 pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	de non-atteinte « à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants » - remplacement de la mention de « bâtiments publics » par celle de « constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics »
Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UA 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. Toutes les constructions et installations 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. Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant. Notamment, les matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.	7.1 Les surfaces du terrain d'assiette qui ne sont pas occupées par des constructions ou installations ou des aires de circulation ou de stationnement des véhicules sont aménagées et/ou plantées et entretenues.	Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences ; la notion de « degré de finition complet » était difficilement opposable. ex-art. UA13 reformulé
11.2. Constructions Les toitures des bâtiments principaux, à deux pans principaux, en tuiles rappelant la terre cuite, doivent présenter une pente comprise entre 45° et 52° ; des pans uniques, pentes et matériaux différents pourront néanmoins être admis pour les articulations entre les différents volumes de la construction et pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie et la composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires ...). Les pentes de toitures ne sont pas réglementées s'agissant de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments d'activités économiques, agricoles ou commerciales.	7.2 Constructions 7.2.1 La toiture des bâtiments principaux respecte les caractéristiques suivantes : 7.2.1.1 deux pans principaux, 7.2.1.2 pente comprise entre 45° et 52° au-dessus du plan horizontal, 7.2.1.3 constituée de tuiles présentant l'aspect de la terre cuite. 7.2.2 Par dérogation, la toiture des extensions des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas les caractéristiques mentionnées au paragraphe 7.2.1 ci-dessus peut être réalisée selon les mêmes caractéristiques que la toiture existante.	Reformulation

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	7.2.3 Des pans uniques, des pentes ou des matériaux d'aspect différents sont admis pour des articulations entre différents volumes de la construction ou pour des éléments architecturaux d'accompagnement qui s'insèrent dans la volumétrie et la composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires...) 7.2.4 La pente de toiture des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.	
11.3. Annexes et installations La toiture des annexes et installations, à deux pans principaux, en tuiles rappelant la terre cuite, doit présenter une pente comprise entre 20° et 52°;	7.2.5 La pente de toiture des annexes est inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal.	Nouvelle règle limitant la pente de la toiture des annexes à 45° (au lieu d'une pente comprise entre 20° et 52°) Suppression de l'obligation de couverture en tuiles (l'architecte des bâtiments de France exprimant par ailleurs son accord sur les projets)
11.3. Clôtures Les clôtures, à l'alignement de la rue, sont constituées d'un mur plein, enduit dans la couleur ou couvert d'un revêtement identique à la façade sur rue de la construction. La hauteur minimale du mur sur rue est de 2 m et sa hauteur maximale est de 2m60. En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est de 2m.	7.3 Clôtures 7.3.1 Les clôtures sur rue 7.3.1.1 sont constituées d'un mur plein, enduit dans la couleur identique à celui de la façade sur rue de la construction ; 7.3.2.1 leur hauteur est comprise entre 2 mètres et 2,60 mètres. 7.3.2 La hauteur des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.	Reformulation
11.4. Ouvrages particuliers Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19⁷ du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. ⁷ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.		était déjà mentionné à l'art. UA2 § 2.3 ; repris à l'article DC2, § 2.1.2
Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Article UA 8 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	
12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales	8.1 Les places de stationnement doivent respecter les caractéristiques suivantes : 8.1.1 les dimensions d'une place de stationnement de véhicule automobile ne peuvent être inférieures à 2,50 mètres de large et à 5 mètres de long ;	Réaménagement des règles jusqu'ici « uniformes » (exprimées dans les définitions des ex-dispositions générales) en matière d'aires de stationnement, désormais « modulées » en fonction des zones et tenant compte des exigences légales en matière de stationnement des vélos.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
figurant au Titre 1 : Dispositions générales. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales données peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	8.1.2 la surface d'une place de stationnement de vélo ne peut être inférieure à 1,50 m². 8.2 Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre minimum de places de stationnement, de véhicules automobiles d'une part et de vélos d'autre part, est défini comme suit : 8.2.1 pour les constructions d'une surface de plancher totale inférieure ou égale à 150 m² : 2 places ; 8.2.2 pour les constructions d'une surface de plancher totale supérieure à 150 m² : 8.2.2.1 2 places pour les 100 premiers mètres carrés de surface de plancher, 8.2.2.2 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher au-delà des 100 premiers mètres carrés. 8.3 Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de stationnement générés par les constructions.	
12.2. Les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas aux commerces de moins de 100 m ² . Les commerces de plus de 100 m ² y demeurent soumis.		Suppression : le nouveau § 8.3 prévoit la détermination du nombre de places de stationnement en fonction des besoins générés par les constructions.
12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.		
Article UA 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations		Repris à l'art. UA7, § 7.1
Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation ou le stationnement des véhicules doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		
Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols		Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		Repris à l'article DC2, § 1.1.3
Non réglementé.		

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		Repris à l'article DC2, § 1.1.4
Non réglementé.		
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	
Il s'agit d'une zone urbaine récente (constructions postérieures à la seconde guerre mondiale) du village, dont la délimitation correspond à une urbanisation aérée et présentant une mixité de fonctions : habitat, activités non nuisantes, commerces, services publics. Cette zone est composée de deux secteurs : UBa et UBb (Extrait du rapport de présentation- partie 2).		La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Dans toute la zone UB , sont interdites : 1.1. Les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.	1.1 Sont interdits les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.	Reformulation
1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les parcs d'attractions, terrains de sports, terrain de loisirs motorisés et les golfs ; ▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.	1.2 Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.	Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UB) des parcs d'attraction, terrains de sports, terrains de loisirs motorisés et golfs, ainsi que des garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3)
1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.		Repris à l'art. DC2, § 2.2.4
1.4. Les constructions et installations destinées à l'industrie.		Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UB)
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au		Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.		<i>au PLU : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i>
De plus, dans le secteur UBb , sont interdites :	1.3 Dans le secteur UBb , sont interdites les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.	<i>Reformulation</i>
1.5. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.		
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières		
Dans toute la zone UB , sont autorisées sous conditions : 2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques, y compris agricoles et forestières existantes (hors zone UBb), sous réserve de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.		<i>L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (applicable en présence d'un PLU) permet de refuser ou d'imposer des prescriptions pour les constructions ou installations susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou la salubrité publique.</i>
2.2. Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ⁸ du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques de l'ouvrage. ⁸ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		<i>Repris à l'article DC2, § 2.1.2</i>
Article UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	Article UB 2 : Desserte des terrains par des voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes à la circulation publique	
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 4 m. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et	2.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile présente : 2.1.1 une emprise d'une largeur minimale de 6 mètres ; 2.1.2 un aménagement permettant le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères, s'il s'agit d'une voie en impasse d'une longueur supérieure à 60 m.	<i>Repris à l'article DC2, § 2.4 et à l'art. UB2, § 2.2</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.		
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit présenter : ▪ une largeur minimale de 6 mètres pour l'emprise de la voie ; ▪ un aménagement permettant le retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères dans le cas d'une longueur de voie supérieure à 60 m en impasse.	2.2 Accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Pour être constructible, un terrain dispose d'un accès d'une largeur minimale de 4 mètres.	<i>Repris à l'article DC2, § 2.3 et à l'art. UB2, § 2.1</i>
Article UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article UB 3 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.	3.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	<i>Reformulation</i>
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	3.2 Assainissement, eaux usées 3.2.1 Toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	<i>Reformulation</i>
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	3.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions spéciales conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	<i>Reformulation</i>
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	3.3 Eaux pluviales 3.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	3.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	<i>Reformulation</i>
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.5</i>
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains Non règlementé.		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.1</i>
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UB 4 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de la zone UB s'appliqueront lot par lot.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.7.1</i>
6.1. Toutes les constructions Une distance de recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins piétons, ruraux ou d'exploitation existants ou à créer est imposée.	4.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 4.1.1 des cheminements piétons et pistes cyclables, 4.1.2 des chemins ruraux existants ou à créer, 4.1.3 des chemins d'exploitation existants.	<i>Reformulation (suppression de l'obligation inapplicable de recul par rapport à des chemins d'exploitation « à créer »)</i>
6.2. Constructions Dans le secteur UBa La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 5 m de l'alignement. Toutefois, en cas de construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus, les extensions et agrandissements du bâtiment d'origine sont autorisés, à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.	4.2 Les constructions implantées en première ligne par rapport aux voies publiques sont soumises aux prescriptions suivantes : 4.2.1 la façade sur rue des constructions est implantée : 4.2.1.1 dans le secteur UBa, avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et les trois quarts au moins de la longueur de la façade sur rue est parallèle à la voie publique ;	<i>Reformulation et modifications :</i> - application de l'implantation dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement et avec une façade parallèle à l'alignement sur les $\frac{3}{4}$ de sa longueur aux seules constructions implantées « en 1 ^{ère} ligne » (exigence qui était formulée à l'art. UB11, § 11.3) ; - dérogation (§ 4.2.2.1) pour les extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas le recul, avec suppression de la mention de « gêne pour la sécurité publique (l'atteinte à la sécurité constitue un motif « générique » (art. R. 111-2 c.urb.) de refus ou de prescriptions)
Dans le secteur UBb La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 5 m de l'alignement. Toutefois, en cas de construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus, les extensions et	4.2.1.2 dans le secteur UBb, dans une bande comprise entre 3 et 5 mètres en recul par rapport à l'alignement de la voie.	<i>Reformulation et modification :</i> - dérogation (§ 4.2.2.1) pour les extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas le recul, avec suppression de la mention de « gêne pour la sécurité publique (l'atteinte à la sécurité constitue un

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
agrandissements du bâtiment d'origine sont autorisés, à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.		<i>motif « générique » (art. R. 111-2 c.urb.) de refus ou de prescriptions)</i>
Dans toute la zone UB Les saillies de faible importance (auvents, balcons, oriel, escaliers, débords de toitures, enseignes et dispositifs d'isolation des constructions par l'extérieur -dans la limite de 0,20 m-) sont autorisées sur le domaine public sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou à la circulation publique ;	4.2.2 par exception : 4.2.2.1 en cas de construction existante qui ne respecte pas le recul mentionné au paragraphe 4.2.1, l'extension ou l'agrandissement de cette construction est admis ; 4.2.2.2 les débords de toiture, balcons, auvents, oriel ou escaliers peuvent être autorisés en saillie de faible importance sur le domaine public.	Reformulation et modification : - <i>dérogation pour les extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas le recul, avec suppression de la mention de « gêne pour la sécurité publique (l'atteinte à la sécurité constitue un motif « générique » (art. R. 111-2 c.urb.) de refus ou de prescriptions)</i> - <i>suppression des conditions exprimées pour les saillies de faible importance : l'occupation domaniale suppose une autorisation indépendante des autorisations d'urbanisme (qu'il est toujours possible de refuser, même en-deçà de 20 cm...) et l'atteinte à la sécurité constitue un motif « générique » (art. R. 111-2 c.urb.) de refus ou de prescriptions.</i>
6.3. Annexes et installations Les annexes et installations doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 m et 30 m de l'alignement. Toutefois, ▪ les installations peuvent s'implanter au-delà de la bande de recul, ▪ en cas de construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus, les extensions et agrandissements du bâtiment d'origine sont autorisés.		Suppression du recul maximum de 30 mètres pour les « annexes et installations »
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article UB 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de la zone UB s'appliqueront lot par lot.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.7.1</i>
Dans le secteur UBa Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative, de 6 m de hauteur (dans le cas où il s'agit de l'égout du toit) ou de 8 m de hauteur (dans le cas où il s'agit du faîte du toit) et dont la pente croît vers l'intérieur de l'unité foncière à 45° (cf. schéma ci-contre).	5.1 Dans le secteur UBa, toute construction ou installation s'inscrit à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative : 5.1.1 sur une hauteur de 6 mètres dans le cas où il s'agit de l'égout du toit,	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	5.1.2 sur une hauteur de 8 mètres dans le cas où il s'agit du faite du toit, 5.1.3 et se prolonge vers l'intérieur du terrain d'assiette avec une pente de 45° au-dessus de l'horizontale (cf. schéma ci-contre) ;	
Toutefois, les constructions peuvent déroger à cette règle : ▪ si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite. ▪ si, implantées sur la limite séparative, leur hauteur au faîtage n'excède pas 9 mètres et si leur longueur sur cette même limite n'excède pas 12 mètres ;	5.1.4 des constructions peuvent déroger au gabarit défini si elles sont implantées sur la limite séparative, leur hauteur au faîtage est inférieure à 9 mètres et leur longueur sur limite séparative est inférieure à 12 mètres.	<i>Reformulation</i> <i>Repris à l'art. UB5, § 5.3</i>
Dans le secteur UBb Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative, de 4 m de hauteur et dont la pente croît vers l'intérieur de l'unité foncière à 45° (cf. schéma ci-contre).	5.2 Dans le secteur UBb, toute construction ou installation s'inscrit à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative sur une hauteur de 4 mètres et se prolonge vers l'intérieur du terrain d'assiette avec une pente de 45° au-dessus de l'horizontale (cf. schéma ci-contre).	<i>Reformulation</i>
Toutefois les constructions peuvent déroger à cette règle : ▪ si elles s'adossent à des constructions existantes qui ne rentrent pas dans ce gabarit, sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.	5.3 Des constructions peuvent déroger à ces règles si elles s'adossent à une construction existante sur le fond voisin qui ne respecte pas les gabarits définis aux paragraphes 5.1 et 5.2, à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite séparative de la construction voisine.	<i>Reformulation</i>
	5.4 Le bord du bassin d'une piscine respecte un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.	Nouvelle règle de recul des bassins de piscines par rapport aux limites séparatives
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementée.		<i>Repris à l'article DC1, § 1.1.2</i>
Article UB 9 : Emprise au sol des constructions Non réglementée.		<i>Repris à l'article DC1, § 1.2</i>
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	Article UB 6 : Hauteur maximale des constructions	
Dans le secteur UBa La hauteur maximale des constructions est limitée	6.1 La hauteur des constructions est limitée à : 6.1.1 dans le secteur UBa : 6.1.1.1 8 mètres à l'égout principal de la toiture,	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage, en cas de toitures à pans visibles ;	6.1.1.2 12 mètres au faîtage ;	
Dans le secteur UBb La hauteur maximale des constructions est limitée - à 6 mètres à l'égout principal du toit et à 10 mètres au faîtage, en cas de toitures à pans visibles ; - à 8 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse ou à faible pente.	6.1.2 dans le secteur UBb : 6.1.2.1 6 mètres à l'égout principal de la toiture, 6.1.2.2 10 mètres au faîtage.	Reformulation Suppression de la hauteur maximale « à l'acrotère » qui n'avait pas de sens dès lors que les toitures doivent avoir une pente minimale de 30° (art. UB7, § 7.3.1.2 et § 7.3.4)
Dans toute la zone UB Ces hauteurs peuvent être dépassées : - pour des ouvrages techniques de faible emprise, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ; - en cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine. - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	6.2 Ces hauteurs maximales ne sont pas applicables : 6.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise ; 6.2.2 dans le cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celles définies au paragraphe 6.1, pour des extensions et transformations qui ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant ; 6.2.3 pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	Reformulation et modification : - suppression de la mention (inutile puisque l'article R. 111-27 c.urb. exprime cette exigence...
Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UB 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. Toutes les constructions et installations 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. Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant. Notamment, les matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.	7.1 Les surfaces du terrain d'assiette qui ne sont pas occupées par des constructions ou installations ou des aires de circulation ou de stationnement des véhicules sont aménagées et/ou plantées et entretenues.	Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences ; la notion de « degré de finition complet » était difficilement opposable. ex-art. UB13, § 13.1 reformulé

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
11.2. Constructions Les rampes de garage accessibles depuis la voie publique et présentant une pente supérieure à 5% sont interdites.	7.2 La pente des aires de circulation permettant l'accès aux garages à partir de la voie publique est limitée à 5 %.	<i>Reformulation</i>
Dans le secteur UBa Au moins ¼ de la façade sur rue doit être parallèle à la voie. Les toitures des bâtiments à usage d'habitation, à deux pans principaux, doivent présenter une pente minimale de 45° et sont couverts de tuiles rappelant la terre cuite; des pans uniques, pentes et matériaux différents pourront néanmoins être admis pour les articulations entre les différents volumes de la construction et pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie et la composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires ...). Dans le secteur UBb Les toitures des bâtiments à usage d'habitation, doivent présenter une pente minimale de 35° et sont couverts de tuiles rappelant la terre cuite; des pans uniques, pentes et matériaux différents pourront néanmoins être admis pour les articulations entre les différents volumes de la construction et pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie et la composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires ...).	7.3 Constructions 7.3.1 La toiture des bâtiments principaux respecte les caractéristiques suivantes : 7.3.1.1 dans le secteur UBa : deux pans principaux et pente minimale de 40° au-dessus du plan horizontal ; 7.3.1.2 dans le secteur UBb : pente minimale de 30° au-dessus du plan horizontal. 7.3.2 Par dérogation, la toiture des extensions des constructions existantes dont la toiture ne respecte pas les caractéristiques mentionnées au paragraphe 7.3.1 ci-dessus peut être réalisée selon les mêmes caractéristiques que la toiture existante. 7.3.3 Des pans uniques, des pentes ou des matériaux d'aspect différents sont admis pour des articulations entre différents volumes de la construction ou pour des éléments architecturaux d'accompagnement qui s'insèrent dans la volumétrie et la composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires...)	<i>Reformulation et modifications :</i> - légère diminution des pentes minimales (40° au lieu de 45° en secteur UBa ; 30° au lieu de 35° en secteur UBb) - suppression de l'obligation de couverture de tuiles
11.3. Annexes La toiture des annexes, à deux pans principaux, en tuiles rappelant la terre cuite, doit présenter une pente comprise entre 20° et 52 ; Les autres constructions avec des toitures terrasses doivent se situer dans le prolongement ou à l'arrière de la construction existante, avoir une emprise au sol maximale de 20 % de la construction existante et une hauteur maximale de 3,5 m.	7.3.4 La pente de toiture des annexes est inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal.	Nouvelle règle limitant la pente de la toiture des annexes à 45° (au lieu d'une pente comprise entre 20° et 52°) Suppression de l'obligation de couverture en tuiles
Les autres constructions avec des toitures terrasses doivent se situer dans le prolongement ou à l'arrière de la construction existante, avoir une emprise au sol maximale de 20 % de la construction existante et une hauteur maximale de 3,5 m.		Suppression de la possibilité de constructions en toitures terrasses, compte tenu de la diversité des formes de parcelles qui rend difficile la mise en œuvre effective de la règle actuelle.
11.4. Clôtures Les clôtures devront s'insérer de façon satisfaisante dans l'architecture de la construction et dans le paysage urbain.	7.4 Clôtures 7.4.1 Les clôtures s'insèrent de façon harmonieuse par rapport à l'architecture de la construction principale et dans le paysage urbain.	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Les clôtures, à l'alignement de la rue, ne peuvent dépasser 1m50. Elles ne dépassent pas 1m50 en limite séparative lorsqu'elles sont constituées d'une paroi pleine ou d'une haie vive et 1m80 lorsqu'elles sont constituées de grilles ou grillages.	7.4.2 La hauteur des clôtures est limitée à : 7.4.2.1 1,50 mètre pour les clôtures sur rue, 7.4.2.2 1,80 mètre pour les clôtures sur limite séparative.	<i>Reformulation</i> Limitation de la hauteur des clôtures sur limites séparatives à 1,80 m quels que soient les matériaux
11.5. Remblais Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de la voie.	7.5 Remblais 7.5.1 Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne bouleversent pas la topographie des lieux. 7.5.2 La hauteur des remblais est limitée à 1 mètre par rapport au niveau de la voie au droit du terrain d'assiette.	<i>Reformulation</i>
11.6. Ouvrages particuliers Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ⁹ du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. ⁹ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		Était déjà mentionné à l'art. UB2 § 2.2 ; repris à l'article DC2, § 2.1.2
Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Article UB 8 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	
12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant au Titre 1 : Dispositions générales. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales données peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	8.1 Les places de stationnement doivent respecter les caractéristiques suivantes : 8.1.1 les dimensions d'une place de stationnement de véhicule automobile ne peuvent être inférieures à 2,50 mètres de large et à 5 mètres de long ; 8.1.2 la surface d'une place de stationnement de vélo ne peut être inférieure à 1,50 m ² . 8.2 Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre minimum de places de stationnement, de véhicules automobiles d'une part et de vélos d'autre part, est défini comme suit : 8.2.1 pour les constructions d'une surface de plancher totale inférieure ou égale à 80 m ² : 2 places ; 8.2.2 pour les constructions d'une surface de plancher totale supérieure à 80 m ² : 8.2.2.1 2 places pour les 80 premiers mètres carrés de surface de plancher,	<i>Réaménagement des règles jusqu'ici « uniformes » (exprimées dans les définitions des ex-dispositions générales) en matière d'aires de stationnement, désormais « modulées » en fonction des zones et tenant compte des exigences légales en matière de stationnement des vélos.</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
	8.2.2.2 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher au-delà des 80 premiers mètres carrés. 8.3 Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de stationnement générés par les constructions, sans pouvoir être inférieur à 1 place par tranche complète de 35 m² de surface de plancher.	
12.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.		Suppression : le nouveau § 8.3 prévoit la détermination du nombre de places de stationnement en fonction des besoins générés par les constructions.
Article UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Article UB 9 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	
13.1. Les espaces non utilisés pour la construction doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		Repris à l'art. UB7, § 7.1
13.2. Au minimum, 50% de cette surface est occupée par un revêtement perméable.	9.1 Au moins 50 % de la surface du terrain d'assiette non occupée par les constructions est perméable.	Reformulation
13.3. Les éventuelles plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives. (cf liste des essences jointe en annexe).	9.2 Les haies végétales sont plurispécifiques et composées d'essences non invasives figurant sur la liste annexée au présent règlement.	Reformulation (suppression de la « préférence »... sans portée juridique)
Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols		Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		Repris à l'article DC2, § 1.1.3
Non réglementé.		
Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		Repris à l'article DC2, § 1.1.4
Non réglementé.		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UJ	Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UJ	
Il s'agit d'une zone urbaine au cœur du village, non urbanisée, composée de jardins, de potagers et de vignes. (Extrait du rapport de présentation- partie 2).		<i>La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».</i>
Article UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.1 Toutes les constructions, installations soumises à autorisations ou déclaration selon le Code de l'Urbanisme, dépôts de toute nature et activités autres que celles visées à l'article UJ 2.	1.1 Sont interdits les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités autres que ceux mentionnés à l'article UJ 2.	<i>Reformulation</i> <i>Le règlement du PLU n'est pas seulement opposable aux constructions ou installations soumises à autorisation d'urbanisme, mais à tous travaux, constructions, ouvrages, même non soumis à autorisation préalable !</i>
1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les parcs d'attractions, terrains de sports, terrain de loisirs motorisés et les golfs ; ▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	1.2 Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.	Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UA) des parcs d'attraction, terrains de sports, terrains de loisirs motorisés et golfs, ainsi que des garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts <i>Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3)</i>
1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.2.4</i> Suppression : la création d'étang nécessite des affouillements... interdits en zone UJ (§ 1.2)
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.		<i>Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Article UJ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article UJ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
2.1. L'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article UJ 11.		Suppression : le respect d'un article du règlement ne constitue pas une « condition particulière ».
2.2. Les abris de jardin à raison d'un par unité foncière ;	2.1 Un seul abri de jardin par unité foncière, d'une emprise limitée à 12 m².	Reformulation, combinaison avec la condition d'emprise maximale (ex-art. UJ9)
2.3 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UJ et les fouilles archéologiques ;		Repris à l'art. UJ1, § 1.2
2.4 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;	2.2 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, y compris parcs publics de stationnement.	Reformulation
2.5 Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, de chemin rural et cheminements piétonniers.	2.3 L'aménagement de pistes cyclables, cheminements piétonniers ou de chemins ruraux ou d'exploitation.	Reformulation
Article UJ 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public		Comme dans toute zone, l'article DC2, § 2.3 s'appliquera imposant une desserte « adaptée »
Non réglementé.		
Article UJ 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article UJ 3 : Traitement des eaux pluviales	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.		Suppression de l'obligation de branchement compte tenu des constructions admises en zone UJ
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.		Suppression de l'obligation de branchement compte tenu des constructions admises en zone UJ
4.3. Eaux pluviales Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété bâtie ou évacuées par des moyens appropriés. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	3.1 Les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	Reformulation Suppression de la mention de la possibilité de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (hors champ de compétence du PLU)

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
La réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques pourra être autorisée.		
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		Repris à l'art. DC2, § 2.5
Article UJ 5 : Caractéristiques des terrains		Repris à l'article DC1, § 1.1.1
Non règlementé.		
Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UJ 4 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la voie, à l'exception des bâtiments d'intérêt général qui peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 5 m de cet alignement.	4.1 Les constructions respectent un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. 4.1.1 Toutefois, ce recul n'est pas applicable aux constructions et équipements d'intérêt collectif.	Reformulation
Les nouvelles constructions devront respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins et pistes cyclables.	4.2 Toute construction nouvelle ou installation respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 4.2.1 des cheminements piétons et pistes cyclables 4.2.2 des chemins ruraux existants ou à créer, 4.2.3 des chemins d'exploitation existants.	Reformulation (suppression de l'obligation inapplicable de recul par rapport à des chemins d'exploitation « à créer »)
Article UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article UJ 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative, de 2 m de hauteur et dont la pente croît vers l'intérieur de l'unité foncière à 45°(cf. schéma ci-contre).	5.1 Toute construction ou installation s'inscrit à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative : 5.1.1 sur une hauteur de 2 mètres 5.1.2 et se prolonge vers l'intérieur du terrain d'assiette avec une pente de 45° au-dessus de l'horizontale (cf. schéma ci-contre).	Reformulation
Cette règle ne s'applique pas : ▪ aux constructions adossées à un bâtiment existant. Dans ce cas, la construction peut être implantée sur limite séparative sans être soumise à la règle de gabarit.	5.2 Des constructions peuvent déroger à cette règle si elles s'adossent à une construction existante sur le fond voisin qui ne respecte pas le gabarit défini au paragraphe 5.1, à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite séparative de la construction voisine.	Reformulation et limitation de la dérogation à la hauteur et à la longueur de la construction voisine

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article UJ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Repris à l'article DC2, § 1.1.2
Non réglementée.		
Article UJ 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'art. UJ2, § 2.1
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m ² .		
Article UJ 10 : Hauteur maximale des constructions	Article UJ 6 : Hauteur maximale des constructions	
La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction. La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 3 mètres.	6.1 La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres.	Reformulation Suppression de la précision (non exprimée dans les autres zones...) concernant le mode de calcul de hauteur
	6.2 Cette hauteur maximale n'est pas applicable : 6.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise ; 6.2.2 dans le cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie au paragraphe 6.1, pour des extensions et transformations qui ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant ; 6.2.3 pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	Reprise des dérogations admises dans les autres zones urbaines
Article UJ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UJ 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. Toutes les constructions et installations Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le paysage naturel et jardiné où il s'implante. La toiture, à deux pans principaux, en tuiles rappelant la terre cuite, doit présenter une pente de 20° à 52° ;	7.1 Les surfaces du terrain d'assiette qui ne sont pas occupées par des constructions ou installations ou des aires de circulation ou de stationnement des véhicules sont aménagées et/ou plantées et entretenues.	ex-art. UJ13, § 13.1
11.2. Clôtures Les clôtures, à dominante végétale et composée d'essences adaptées au milieu naturel (cf. liste des essences jointe en annexe), peuvent être doublées d'une grille ou d'un grillage, et ne peuvent dépasser 1m80.	7.2 Clôtures 7.2.1 Les clôtures sont à dominante végétale, constituées d'essences adaptées au milieu naturel, non invasives et figurant sur la liste annexée au présent règlement. 7.2.2 Elles peuvent être doublées d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur est limitée à 1,80 mètre.	Reformulation

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article UJ 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement		Suppression : il est inutile de mentionner des aspects qui ne font pas l'objet de règles locales
Non réglementé.		
Article UJ 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Article UJ 8 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	
13.1. Les espaces non utilisés pour la construction, doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		Repris à l'art. UJ7, § 7.1
13.2. Au minimum, 80% de cette surface doit rester perméable.	9.1 Au moins 80 % de la surface du terrain d'assiette non occupée par les constructions est perméable.	Reformulation
Article UJ 14 : Coefficient d'occupation des sols		Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article UJ 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		Repris à l'article DC2, § 1.1.3
Non réglementé.		
Article UJ 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		Repris à l'article DC2, § 1.1.4
Non réglementé.		
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UL	Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UL	
Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme. Cette zone est composée de deux secteurs : ULa et ULb. (Extrait du rapport de présentation- partie 2).		La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».
Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Dans toute la zone, sont interdites :		
1.1 Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux logements de fonction et aux locaux de gardiennage liés à l'activité fonctionnant dans la zone.	1.1 Sont interdits les occupations ou utilisations du sol : 1.1.1 autres qu'à vocation de sport, de loisirs et de tourisme, 1.1.2 ou autres que celles admises sous conditions à l'article UL2.	Reformulation simplifiée L'interdiction d'habitations « sauf si... » est transférée à l'art. UL2 : autorisées sous conditions...
1.2 Les constructions et installations agricoles, artisanales ou industrielles.		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
1.3 Les activités commerciales non liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.		
1.4 Toutes les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités non liées à l'activité existantes ou autorisées dans la zone et toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises sous condition à l'article UL2		
1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les terrains de loisirs motorisés et les golfs ; ▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.	1.2 Sont interdits les modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol ci-après : 1.2.1 les terrains de loisirs motorisés, 1.2.2 les golfs, 1.2.3 les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts, 1.2.4 les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.	<i>Reformulation</i> <i>Repris à l'art. DC2, § 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3</i>
1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.		<i>Repris à l'art. DC2, 2.2.4</i>
De plus, dans le secteur ULa , sont interdites : 1.7. La création d'étangs .		Suppression : la création d'étang nécessite des affouillements... interdits en zone UL (§ 1.2.4)
Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions : 2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations non admises dans la zone, sous réserve de ne pas présenter un risque pour l'activité existante dans la zone.	2.1 Sont admises sous réserve de ne présenter aucun risque ou nuisance incompatible avec le voisinage des activités existantes ou autorisées dans la zone, les constructions et installations à destination : 2.1.1 d'habitation, si elles sont destinées à un logement de fonction ou au logement des employés, ainsi qu'à un local de gardiennage lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone, 2.1.2 de commerce de détail, de restauration, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques, si elles sont liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone.	<i>Reformulation</i>
2.2. Les piscines découvertes, à condition de ne pas présenter de couleurs de nature à impacter l'environnement.		Suppression : les couleurs des piscines découvertes ne semblent pas de nature à constituer une « condition » à leur autorisation.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
2.3. Les travaux d'élagage exécutés sur les arbres faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151- 19¹⁰ du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques des végétaux. ¹⁰ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.		Suppression : la réglementation de l'élagage des arbres ne relève du champ de compétence d'un règlement de PLU.
Article UL 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public		
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.		Repris à l'article DC2, § 2.4
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit présenter : ▪ une largeur minimale de 6 mètres pour l'emprise de la voie ;		Repris à l'article DC2, § 2.3 Suppression de la largeur minimale d'emprise (appréciation au cas par cas des conditions de desserte)
Article UL 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article UL 3 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.	3.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	Reformulation
4.2. Assainissement - Eaux usées	3.2 Assainissement, eaux usées	Reformulation

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	3.2.1 Toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	3.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions spéciales conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	<i>Reformulation</i>
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	3.3 Eaux pluviales 3.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	<i>Reformulation</i>
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	3.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	<i>Reformulation</i>
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.5</i>
Article UL 5 : Caractéristiques des terrains		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.1</i>
Non règlementé.		
Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UL 4 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
Toute construction ou installation doit être implantée : ▪ à plus de 10 m de la limite d'emprise d'une voie existante, à modifier ou à créer ; ▪ à plus de 2 m de la limite d'emprise d'un chemin ou d'une piste cyclable existante, à modifier ou à créer ; ▪ à plus de 25 m de l'axe de la RD 159 ; ▪ à plus de 100 m de l'axe de l'A35.	4.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de : 4.1.1 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35, 4.1.2 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 159, 4.1.3 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 4.1.3.1 des cheminements piétons et pistes cyclables, 4.1.3.2 des chemins ruraux existants ou à créer,	<i>Reformulation (suppression de l'obligation inapplicable de recul par rapport à des chemins d'exploitation « à créer »)</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	4.1.3.3 des chemins d'exploitation existants.	
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5 m de la limite de la voie.	4.2 Les reculs définis au paragraphe 4.1 ci-dessus ne sont pas applicables aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui respectent un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques.	<i>Reformulation</i>
De plus, toute construction ou installation doit être située à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN80).		<i>Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (distances minimales par rapport aux gazoducs) : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i>
Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article UL 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
Dans le secteur ULa La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. La formule correspondante étant : $D=H/2 > 3m$. Dans le secteur ULb La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres. La formule correspondante étant : $D=H/2 > 5m$.	5.1 La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure : 5.1.1 à 3 mètres dans le secteur ULa, 5.1.2 à 5 mètres dans le secteur ULb.	<i>Reformulation</i>
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5m de la limite séparative.	5.2 Les reculs définis au paragraphe 5.1 ci-dessus ne sont pas applicables aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui respectent un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative.	<i>Reformulation</i>
Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.2</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Non réglementée.		
Article UL 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'article DC2, § 1.2
Non réglementée.		
Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions	Article UL 6 : Hauteur maximale des constructions	
Dans le secteur ULa Non réglementé.		Suppression : il n'est pas juridiquement nécessaire d'indiquer ce que le règlement... ne réglemente pas
Dans le secteur ULb La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.	6.1 Dans le secteur ULb, la hauteur des constructions est limitée à : 6.2.1 9 mètres à l'égout principal de toiture, 6.2.1 12 mètres au faîtage.	Reformulation
Ces hauteurs peuvent être dépassées : ▪ pour des ouvrages techniques de faible emprise, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ; ▪ en cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine. ▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	6.2 Cette hauteur maximale n'est pas applicable : 6.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ; 6.2.2 pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	Reformulation
Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UL 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. Toutes les constructions et installations 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.		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences
Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant. Notamment, les matériaux de construction doivent présenter un degré de		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime des exigences équivalentes ; la notion de « degré de finition complet » était difficilement opposable.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.		
11.2. Clôtures Les clôtures devront s’insérer de façon satisfaisante dans l’architecture de la construction et dans le paysage urbain. Les clôtures, à l’alignement de la rue, ne peuvent dépasser 1m50. Elles ne dépassent pas 1m50 en limite séparative lorsqu’elles sont constituées d’une paroi pleine et 1m80 lorsqu’elles sont en grille ou grillage.	7.1 Clôtures 7.1.1 Les clôtures s’insèrent de façon harmonieuse dans le paysage. 7.1.2 Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.	Reformulation et simplification : hauteur maximale unique de 2,50 m
	7.2 Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne bouleversent pas la topographie des lieux.	Ajout d’une prescription relative aux remblais (idem autres zones urbaines)
Article UL 12 : Obligations en matière de réalisation d’aires de stationnement		
12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant au Titre 1 : Dispositions générales. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales données peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.		Suppression : l’art. R. 111-25 c.urb. (qui reste applicable même en présence d’un PLU) prévoit, par principe que les autorisations d’urbanisme peuvent « imposer la réalisation d’installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. »
12.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.		
Article UL 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations		
13.1. Les espaces non utilisés pour la construction et notamment les zones de stationnement, doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		Suppression : ces dispositions ne présentent pas d’intérêt en zone UL

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
13.2. Au minimum, 70% de cette surface est occupée par un revêtement perméable.		
13.3. Les éventuelles plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. (cf liste des essences jointe en annexe).		
Article UL 14 : Coefficient d'occupation des sols		Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article UL 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		Repris à l'article DC2, § 1.1.3
Non réglementé.		
Article UL 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		Repris à l'article DC2, § 1.1.4
Non réglementé.		
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UX	Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UX	
Il s'agit d'une zone urbaine dédiée à l'implantation d'activités économiques (Extrait du rapport de présentation-partie 2).		La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».
Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Dans toute la zone, sont interdites :	1.1 Est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article UX2, ainsi que celles à destination : 1.1.1 de restauration et d'activités de service, 1.1.2 d'équipements d'intérêt collectif et services publics, 1.1.3 d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	Reformulation et simplification : mention des seules destinations admises dans la zone UX
1.1. Les constructions à usage d'habitation.		Suppression : les habitations sont admises sous conditions (cf. art. UX2)
1.2. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.		Suppression : les exploitations agricoles ne sont pas mentionnées dans les occupations admises en zone UX
1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les parcs d'attractions, terrains de sports, terrain de loisirs motorisés et les golfs ;	1.2 Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et	Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone UX) des parcs d'attraction, terrains de sports, terrains de loisirs motorisés et golfs, ainsi que

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.	utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.	<i>des garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts</i> <i>Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3)</i>
1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.2.4</i> Suppression : la création d'étang nécessite des affouillements... interdits en zone UX (§ 1.2)
1.5. Toute occupation ou utilisation du sol ne correspondant pas au caractère de la zone et toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises sous condition à l'article UX2		Suppression : repris § 1.1
Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions :		
2.1. Les logements de service nécessaires à une activité admise dans la zone sont autorisés à condition : ▪ qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et services ; ▪ qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent ; ▪ que leur nombre soit limité à un par établissement.	2.1 L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à destination d'habitation est autorisé, sous réserve : 2.1.1 d'être destinées à un logement de service nécessaire à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des activités existantes ou autorisées dans la zone, 2.1.2 d'être intégrées aux bâtiments d'activité, 2.1.3 d'être limitées à un seul logement par établissement.	<i>Reformulation</i>
2.2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;		Suppression : repris § 1.1.2 : il ne s'agissait pas d'occupations admises sous conditions... mais admises dans la zone UX
2.3. Les dépôts et le stockage de toute nature, y compris de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité exercée dans la zone.	2.2 Le dépôt et le stockage de toute nature, y compris de matières dangereuses ou toxiques, est autorisé, sous réserve qu'il soit nécessaire à une activité exercée dans la zone.	<i>Reformulation (exigence de « nécessité » à une activité exercée dans la zone et non pas simplement de « lien » avec une telle activité)</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article UX 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	Article UX 3 : Desserte des terrains par des voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes à la circulation publique	
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 6 m. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Tout accès direct à la RD 1059 est interdit.	3.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées. 3.1.1 Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile présente une emprise d'une largeur minimale de 6 mètres.	Repris à l'article DC2, § 2.4 et à l'art. UX3, § 3.2
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse sont interdites.	3.2 Accès aux voies ouvertes à la circulation publique. 3.2.1 Aucun accès direct à la route départementale RD 1059 ne peut être aménagé.	Repris à l'article DC2, § 2.3 et à l'art. UX2, § 2.1
Article UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article UX 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment ou tout établissement occupant du personnel.	4.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	Reformulation
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	4.2 Assainissement, eaux usées 4.2.1 Toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	Reformulation
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à	4.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions spéciales conformément à la réglementation en	Reformulation

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	4.3 Eaux pluviales 4.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	<i>Reformulation</i>
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	4.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	<i>Reformulation</i>
Les eaux des surfaces de stockage, de parking et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.	4.3.3 Les eaux pluviales recueillies sur les surfaces de stockage, de circulation ou de stationnement ne peuvent être évacuées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, qu'après un passage dans un système débourbeur et séparateur d'hydrocarbures adapté.	<i>Reformulation</i>
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.5</i>
Article UX 5 : Caractéristiques des terrains Non réglementé.		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.1</i>
Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UX 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
Toute construction ou installation doit être implantée : ▪ à plus de 2 m de la limite d'emprise d'un chemin existant, à modifier ou à créer ; ▪ à plus de 10 m de la limite d'emprise d'une voie existante, à modifier ou à créer ; ▪ à plus de 15 m de l'axe de la RD167 ; ▪ à plus de 25 m de l'alignement de la RD 1059.	5.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de : 5.1.1 25 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale RD 1059 ; 5.1.2 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale RD 167 ; 5.1.3 15 mètres par rapport à la limite basse du talus des emprises ferroviaires,	<i>Reformulation et précisions (suppression de l'obligation inapplicable de recul par rapport à des chemins d'exploitation « à créer »)</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	5.1.4 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, 5.1.5 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 5.1.5.1 des cheminements piétons et pistes cyclables 5.1.5.2 des chemins ruraux existants ou à créer, 5.1.5.3 des chemins d'exploitation existants.	
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5m de la limite de l'emprise publique de la voie.	5.2 Les reculs définis au paragraphe 5.1 ci-dessus ne sont pas applicables : 5.2.1 aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui respectent un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques,	<i>Reformulation</i>
De plus, ▪ Toute construction ou installation doit être située à plus de 25 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN 100) et à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN80 et DN50) ; ▪ Toute construction ou installation doit être située à plus de 35 m de part et d'autre de l'installation annexe (EMP-C-) liée au transport de gaz ; ▪ Une distance de recul de 15 mètres par rapport au bas du talus SNCF et par rapport à la rive de la Lièpvrette est imposée pour tous les bâtiments.		<i>Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (distances minimales par rapport aux gazoducs) : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i> <i>Reprise du recul par rapport à la Lièpvrette à l'art. UX6, § 6.1</i>
Toutefois, en cas de construction existante implantée hors de ces implantations, les extensions et agrandissements du bâtiment d'origine sont autorisés, à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.	5.2.2 aux extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs.	<i>Reformulation (suppression de la mention de « gêne pour la sécurité publique », prise en compte par l'art. R. 111-2 c.urb.)</i>
Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article UX 6 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. La formule correspondante étant : $D=H/2 > 3m$.	6.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de 15 mètres par rapport à la rive de la Lièpvrette.	<i>ex-art. UX6</i> suppression des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Toutefois les ouvrages techniques ou les aménagements liés à l'accès des bâtiments peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1,5 mètre de ces limites.		
Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Repris à l'article DC2, § 1.1.2
Non réglementée.		
Article UX 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'article DC2, § 1.2
Non réglementée.		
Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions	Article UX 7 : Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions est calculée par rapport à la cote altimétrique 230.65. - La hauteur totale des constructions est fixée à 15 mètres, - La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres.	7.1 La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, calculée par rapport à la cote altimétrique 230,65.	Reformulation Reprise de la hauteur des clôtures à l'article UX8, § 8.3.2.3 et 8.3.3
Ces hauteurs peuvent être dépassées : - pour des ouvrages techniques de faible emprise, rendus indispensables du fait de l'activité exercée sur le site ; - en cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.	7.2 Cette hauteur maximale n'est pas applicable : 7.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise, indispensables à l'activité exercée ; 7.2.2 pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	Reformulation Suppression de la dérogation (inutile) de dépasser la hauteur pour les extensions ou transformation de bâtiments existants Ajout d'une dérogation (identique aux autres zones) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article UX 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. 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.		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences
Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le paysage du site. Notamment, les		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime des exigences équivalentes ; la notion de « degré de finition complet » était difficilement opposable.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.		
Les parties techniques tels que locaux de chaufferie, sprinklage, ..., ainsi que les accès poids lourds seront préférentiellement implantés à l'arrière des façades donnant sur la RD 1059 (sauf si des impératifs de sécurité s'y opposent).	8.1 Sauf impératif de sécurité, les parties et locaux techniques (chaufferie, sprinklage...) ainsi que les accès poids-lourds sont implantés ou aménagés à l'arrière des façades donnant sur la route départementale RD 1059	<i>Reformulation</i>
Les toitures présenteront des pentes faibles, inférieures à 20°, sauf pour des parties techniques qui nécessiteraient des pentes plus importantes.	8.2 Sauf pour les parties techniques des constructions où une pente supérieure est nécessaire, la pente des toitures des bâtiments est limitée à 20°.	
11.2. Clôtures A moins que l'activité du site ne le permette, les clôtures sur rue sont réalisées à l'aide de haies végétales (cf. liste des essences jointe en annexe), éventuellement doublées de grilles ou de grillage.	8.3 Clôtures 8.3.1 Les clôtures sur rue : 8.3.2.1 sauf contrainte spécifique liée à la nature de l'activité exercée sur le terrain d'assiette, elles sont à dominante végétale, constituées d'essences adaptées au milieu naturel, non invasives et figurant sur la liste annexée au présent règlement ; 8.3.2.3 elles peuvent être doublées d'une grille ou d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres.	<i>Reformulation identique aux autres zones</i>
	8.3.2 La hauteur des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.	<i>Reprise de la hauteur maximale fixée à l'article UX10</i>
11.3. Remblais La hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de cote altimétrique 230,65.	8.4 La hauteur des remblais est limitée à 1 mètre par rapport au niveau de la cote altimétrique 230,65.	<i>Reformulation</i>
Article UX 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Article UX 9 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	
12.1. Le stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, et sera assuré en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.		Suppression : selon l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme (applicable en présence d'un PLU) : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ». <i>Le paragraphe ne se justifie pas dans la seule zone UX</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
12.2. Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.	9.1 Les dimensions d'une place de stationnement de véhicule automobile ne peuvent être inférieures à 2,50 mètres de large et à 5 mètres de long. 9.2 Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de stationnement générés par les constructions et installations.	<i>Reformulation et simplification</i>
12.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.		
Article UX 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Article UX 10 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	
13.1. Les espaces libres compris entre la ou les construction(s) et l'espace public (voies, rivière, chemins) doivent être plantés ou aménagés et entretenus.	10.1 Les espaces libres compris entre la ou les construction(s) et l'espace public (voies, rivière, chemins) doivent être plantés ou aménagés et entretenus.	
13.2. Au minimum, 30% de la surface non occupée par les bâtiments doit être couverte par un revêtement perméable et/ou être végétalisée.	10.2 Au moins 30 % de la surface du terrain d'assiette non occupée par les constructions est perméable et/ou végétalisée.	<i>Reformulation</i>
13.3. La fonctionnalité de la zone humide présente sur le site devra être préservée ou reconstituée.	10.3 La fonctionnalité de la zone humide présente sur le site doit être préservée ou reconstituée.	
13.4. Conformément au plan de règlement, les "espaces verts à planter" sont classés à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.	10.4 Les « <i>espaces verts à planter</i> » identifiés au plan de règlement en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont protégés et doivent être conservés.	<i>Reformulation</i>
13.5. Les plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives.	10.5 Les plantations, les haies végétales et les aménagements horticoles de manière générale sont plurispécifiques et composés d'essences adaptées au milieu naturel, non invasives et figurant sur la liste annexée au présent règlement.	<i>Reformulation</i>
13.6. Les espèces végétales à privilégier sont uniquement des essences locales avec un mélange d'arbres et d'arbustes et une proportion d'au moins 30 % d'épineux (par exemple Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>), Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>), Eglantier (<i>Rosa canina</i>)).	10.6 Les espaces végétalisés comportent un mélange d'arbres et d'arbuste et une proportion minimale de 30 % d'épineux de type aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>), prunellier (<i>Prunus spinosa</i>), églantier (<i>Rosa canina</i>) ou autre.	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Article UX 14 : Coefficient d'occupation des sols		<i>Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.</i>
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article UX 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.3</i>
Non réglementé.		
Article UX 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.4</i>
Non réglementé.		

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone AU	Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	<i>Par principe, reprise des dispositions applicables dans la zone UB</i>
La zone AU correspond à des secteurs de zones naturelles destinées à être urbanisées. Cette zone AU est composée de quatre secteurs à vocation principale d'habitat. (Extrait du rapport de présentation – partie 2).		<i>La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».</i>
Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
1.1. Dans toute la zone, sont interdites : Les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.	1.1 Sont interdites les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités : 1.1.1 présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à destination d'habitation,	<i>Reformulation</i>
1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les parcs d'attractions, terrains de sports, terrain de loisirs motorisés et les golfs ; ▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.		Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone 1AU) des parcs d'attraction, terrains de sports, terrains de loisirs motorisés et golfs, ainsi que des garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts <i>Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3)</i>
1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.2.4</i>
1.4. Les constructions et installations destinées à l'industrie.		Suppression de l'interdiction (inutile compte tenu de la délimitation de la zone 1AU)
1.5. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.		<i>Reformulation</i>
	1.1.2 à destination d'exploitation agricole ou forestière.	<i>Reformulation</i>
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au	1.2 Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et	<i>Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.	utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.	au PLU : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...
Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions :	2.1 Sont admis sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées :	
2.1. Les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble du secteur, n'incluant aucun délaissé de terrain et qu'elles respectent : ▪ les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ; ▪ une insertion satisfaisante dans le paysage environnant ; ▪ la mise en œuvre d'équipements suffisants permettant la poursuite d'un aménagement cohérent, en cas d'extension en frange urbaine.	2.1.1 les constructions et installations à destination 2.1.1.1 d'habitation, 2.1.1.2 d'équipements d'intérêt collectif et services publics, 2.1.1.3 d'artisanat et de commerce de détail, 2.1.1.4 de bureau, 2.1.2 à condition que 2.1.2.1 elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui porte sur l'ensemble du secteur sans créer de délaissé de terrain, 2.1.2.2 elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur, 2.1.2.3 elles s'insèrent de manière satisfaisante dans le paysage environnant, 2.1.2.4 les équipements publics soient réalisés pour permettre, le cas échéant, un aménagement urbain cohérent en extension.	<i>Reformulation</i> Obligation de « compatibilité » avec les OAP et non de « respect des principes » <i>nota : si des « équipements suffisants » doivent « permettre la poursuite d'un aménagement cohérent », il s'agirait d'équipements « publics »... à la charge de la collectivité publique</i>
2.2. Les piscines découvertes, à condition de ne pas présenter de couleurs de nature à impacter l'environnement.		Suppression : les couleurs des piscines découvertes ne semblent pas de nature à constituer une « condition » à leur autorisation.
Article AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	Article 1AU 3 : Desserte des terrains par des voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes à la circulation publique	
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit :	3.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile présente :	Repris à l'article DC2, § 2.4 et à l'art. 1AU3, § 3.2

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
▪ avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 4 m. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	3.1.1 une emprise d'une largeur minimale de 6 mètres ; 3.1.2 un aménagement permettant le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères, s'il s'agit d'une voie en impasse d'une longueur supérieure à 40 m.	
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit présenter : ▪ une largeur minimale de 6 mètres pour l'emprise de la voie ; ▪ un aménagement permettant le retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères dans le cas de voie supérieure à 40 m en impasse.	3.2 Accès aux voies ouvertes à la circulation publique. Pour être constructible, un terrain dispose d'un accès d'une largeur minimale de 4 mètres.	<i>Repris à l'article DC2, § 2.3 et à l'art. 1AU3, § 3.1</i>
Article AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.	4.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	<i>Reformulation</i>
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	4.2 Assainissement, eaux usées 4.2.1 Toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	<i>Reformulation</i>
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à	4.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	spéciales conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	4.3 Eaux pluviales 4.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	4.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		Repris à l'art. DC2, § 2.5
Article AU 5 : Caractéristiques des terrains Non réglementé.		Repris à l'article DC2, § 1.1.1
Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article 1AU 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de la zone AU s'appliqueront lot par lot.		Repris à l'art. DC2, § 2.7.1
6.1. Constructions La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 5 m de l'alignement.	5.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 5.1.1 des cheminements piétons et pistes cyclables, 5.1.2 des chemins ruraux existants ou à créer, 5.1.3 des chemins d'exploitation existants.	Reformulation (suppression de l'obligation inapplicable de recul par rapport à des chemins d'exploitation « à créer »)
Une distance de recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins existants ou à créer est imposée. Les saillies de faible importance (auvents, balcons, orielles, escaliers, débords de toitures, enseignes et dispositifs d'isolation des constructions par l'extérieur) sont autorisées sur le domaine public sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou à la circulation publique ;	5.2 Les constructions implantées en première ligne par rapport aux voies publiques sont soumises aux prescriptions suivantes : 5.2.1 la façade sur rue des constructions est implantée avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ;	Reformulation et modifications : - application de l'implantation dans une bande de 5 m par rapport à l'alignement aux seules constructions implantées « en 1 ^{ère} ligne » ; - dérogation (§ 4.2.2.1) pour les saillies de faible importance qui ne respectent pas le recul, avec suppression de la mention de « gêne pour la sécurité publique (l'atteinte

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	5.2.2 par exception, les débords de toiture, balcons, auvents, oriel ou escaliers peuvent être autorisés en saillie de faible importance sur le domaine public.	à la sécurité constitue un motif « générique » (art. R. 111-2 c.urb.) de refus ou de prescriptions... a fortiori sur le domaine public dont l'occupation doit être autorisée)
6.2. Annexes Les annexes doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 m et 30 m de l'alignement.		Suppression du recul maximum de 30 mètres pour les « annexes et installations »
Une distance de recul de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins existants ou à créer est imposée pour tous les bâtiments.		Repris au § 5.1
Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 1AU 6 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de la zone AU s'appliqueront lot par lot.		Repris à l'art. DC2, § 2.7.1
Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative, de 6 m de hauteur et dont la pente croît vers l'intérieur de l'unité foncière à 45° (cf : schéma ci-contre)	6.1 Toute construction ou installation s'inscrit à l'intérieur d'un gabarit qui prend appui sur la limite séparative 6.1.1 sur une hauteur de 6 mètres 6.1.2 et se prolonge vers l'intérieur du terrain d'assiette avec une pente de 45° au-dessus de l'horizontale (cf. schéma ci-contre).	Reformulation
	6.2 Le bord du bassin d'une piscine respecte un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives.	Nouvelle règle de recul des bassins de piscines par rapport aux limites séparatives
Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Repris à l'article DC2, § 1.1.2
Non réglementée.		
Article AU 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'article DC2, § 1.2
Non réglementée.		
Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions	Article 1AU 7 : Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.	7.1 La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.	Reformulation
Ces hauteurs peuvent être dépassées :	7.2 Cette hauteur maximale n'est pas applicable : 7.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise,	Reformulation et modification :

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
▪ pour des ouvrages techniques de faible emprise, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ; ▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	7.2.2 pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	suppression de la mention (inutile puisque l'article R. 111-27 c.urb. exprime cette exigence) de non-atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants
Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article 1AU 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. Toutes les constructions Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.	8.1 Les surfaces du terrain d'assiette qui ne sont pas occupées par des constructions ou installations ou des aires de circulation ou de stationnement des véhicules sont aménagées et/ou plantées et entretenues.	Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences ex-art. AU13, § 13.1 reformulé
Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le tissu bâti existant.		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences
Les rampes de garage accessibles depuis la voie publique, ne peuvent présenter une pente supérieure à 10%.	8.2 La pente des aires de circulation permettant l'accès aux garages à partir de la voie publique est limitée à 10 %.	Reformulation
Les toitures des bâtiments à usage d'habitat, à deux pans principaux, doivent présenter une pente minimale de 45° et sont couverts de tuiles rappelant la terre cuite ; des pans uniques, pentes et matériaux différents pourront néanmoins être admis pour les articulations entre les différents volumes de la construction et pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie et la composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires ...).	8.3 Constructions 8.3.1 La toiture des bâtiments principaux à destination d'habitation respecte les caractéristiques suivantes : 8.3.1.1 deux pans principaux, 8.3.1.2 pente minimale de 40° au-dessus du plan horizontal, 8.3.1.3 constituée de tuiles présentant l'aspect de la terre cuite. 8.3.2 Des pans uniques, des pentes ou des matériaux d'aspect différents sont admis pour des articulations entre différents volumes de la construction ou pour des éléments architecturaux d'accompagnement qui s'insèrent dans la volumétrie et la	Reformulation et modification : - légère diminution des pentes minimales (40° au lieu de 45°)

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
	composition générale des toitures (coyaux, croupes, extensions mesurées, capteurs solaires...)	
11.2. Annexes La toiture des annexes, à deux pans principaux, en tuiles rappelant la terre cuite, doit présenter une pente comprise entre 20° et 52°;	8.3.3 La pente de toiture des annexes est inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal.	Nouvelle règle limitant la pente de la toiture des annexes à 45° (au lieu d'une pente comprise entre 20° et 52°) Suppression de l'obligation de couverture en tuiles
Les autres constructions avec des toitures terrasses doivent se situer dans le prolongement ou à l'arrière de la construction existante, avoir une emprise au sol maximale de 20 % de la construction existante et une hauteur maximale de 3,5 m.		Suppression de la possibilité de constructions en toitures terrasses
11.3. Clôtures Les clôtures devront s'insérer de façon satisfaisante dans l'architecture de la construction et dans le paysage urbain.	8.4 Clôtures 8.4.1 Les clôtures s'insèrent de façon harmonieuse par rapport à l'architecture de la construction principale et dans le paysage urbain.	Reformulation
Les clôtures, à l'alignement de la rue, ne peuvent dépasser 1m50. Elles ne dépassent pas 1m50 en limite séparative lorsqu'elles sont constituées d'une paroi pleine et 1m80 lorsqu'elles sont en grille ou grillage.	8.4.2 La hauteur des clôtures est limitée à : 8.4.2.1 1,50 mètre pour les clôtures sur rue, 8.4.2.2 1,80 mètre pour les clôtures sur limite séparative.	Reformulation Limitation de la hauteur des clôtures sur limites séparatives à 1,80 m quels que soient les matériaux
11.4. Remblais Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de la voie.	8.5 Remblais 8.5.1 Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne bouleversent pas la topographie des lieux. 8.5.2 La hauteur des remblais est limitée à 1 mètre par rapport au niveau de la voie au droit du terrain d'assiette.	Reformulation
Article AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Article 1AU 9 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	
12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant au Titre 1 : Dispositions générales. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales données peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de	9.1 Les places de stationnement doivent respecter les caractéristiques suivantes : 9.1.1 les dimensions d'une place de stationnement de véhicule automobile ne peuvent être inférieures à 2,50 mètres de large et à 5 mètres de long ; 9.1.2 la surface d'une place de stationnement de vélo ne peut être inférieure à 1,50 m². 9.2 Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre minimum de places de stationnement, de	Réaménagement des règles jusqu'ici « uniformes » (exprimées dans les définitions des ex-dispositions générales) en matière d'aires de stationnement, désormais « modulées » en fonction des zones et tenant compte des exigences légales en matière de stationnement des vélos.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	véhicules automobiles d'une part et de vélos d'autre part, est défini comme suit : 9.2.1 pour les constructions d'une surface de plancher totale inférieure ou égale à 80 m ² : 2 places ; 9.2.2 pour les constructions d'une surface de plancher totale supérieure à 80 m ² : 9.2.2.1 2 places pour les 80 premiers mètres carrés de surface de plancher, 9.2.2.2 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher au-delà des 80 premiers mètres carrés. 9.3 Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de stationnement générés par les constructions, sans pouvoir être inférieur à 1 place par tranche complète de 35 m ² de surface de plancher.	
12.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.		Suppression : le nouveau § 9.3 prévoit la détermination du nombre de places de stationnement en fonction des besoins générés par les constructions.
Article AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Article 1AU 10 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	
13.1. Les espaces non utilisés pour la construction doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		Repris à l'art. 1AUB8, § 8.1
13.2. Au minimum, 50% de cette surface est perméable.	10.1 Au moins 50 % de la surface du terrain d'assiette non occupée par les constructions est perméable.	Reformulation
13.3. Les éventuelles plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives. (cf. liste des essences jointe en annexe).	10.2 Les haies végétales sont plurispécifiques et composées d'essences non invasives figurant sur la liste annexée au présent règlement.	Reformulation (suppression de la « préférence »... sans portée juridique)
13.4. Le long des voies nouvelles de desserte principale, ouvertes à la circulation publique, il sera réalisé des plantations d'alignement à base de feuillus d'ornement à moyen développement, orientant la vue vers le château de Kintzheim. (cf. liste des essences jointe en annexe).	10.2 Des plantations d'alignement constitués de feuillus d'ornement à développement moyen figurant sur la liste annexée au présent règlement sont réalisées le long des voies nouvelles de desserte principale ouvertes à la circulation publique.	Reformulation

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols		<i>Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.</i>
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.3</i>
Non réglementé.		
Article AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.4</i>
Non réglementé.		
Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 2AU	Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	
La zone 2AU correspond à une zone naturelle destinées à être urbanisée, pour des équipements et des constructions à vocation de loisirs et de tourisme. Elle comprend un secteur 2Aux à vocation d'activités économiques dans le domaine du tourisme et des loisirs. L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du P.L.U.		<i>La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».</i>
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Dans toute la zone, sont interdites :	1.1 Sont interdits les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux fouilles archéologiques.	<i>Reformulation : la zone 2AU étant une zone globalement inconstructible.</i>
1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux logements de fonction et aux locaux de gardiennage liés à l'activité fonctionnant dans la zone.		
1.2. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.		
1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les garages collectifs pour caravanes ou résidences mobiles de loisirs non couverts ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ;		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.		
1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.		
1.5. Toute occupation ou utilisation du sol ne correspondant pas au caractère du secteur et toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises sous condition à l'article 2AU.		
De plus, dans la zone 2AU, sont interdites :		
1.6. Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, artisanales et industrielles.		
1.7. La destruction des éléments paysagers faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ¹¹ du Code de l'Urbanisme. ¹¹ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.		
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
Dans toute la zone, sont autorisées sous conditions :		
2.1. Les logements de service nécessaires à une activité admise dans la zone sont autorisés à condition : - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et services ; - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent ; - que leur nombre soit limité à un par établissement.		
2.2. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations non admises dans la zone,		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
sous réserve de ne pas présenter un risque pour l'activité existante dans la zone.		
2.3. Les piscines découvertes, à condition de ne pas présenter de couleurs de nature à impacter l'environnement.		
2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à conditions qu'ils soient intégrés au caractère de la zone.		
2.4. Les dépôts et le stockage de toute nature, y compris de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité exercée dans la zone.		
2.5. Les travaux d'élagage exécutés sur les arbres faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151- 19 ¹² du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques des végétaux. ¹² Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		
Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public		
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 6 m. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
Tout accès direct à la D424 est interdit.		
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit présenter : ▪ une largeur minimale de 6 mètres pour l'emprise de la voie.		
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement		
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment ou tout établissement occupant du personnel.		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.		
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.		
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.		
Les eaux des surfaces de stockage, de parking et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.		
4.4. Électricité et télécommunication		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.1</i>
Non règlementé.		
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
Toute construction ou installation doit être implantée : ▪ à plus de 2 m. par rapport à la limite d'emprise des pistes cyclables et des chemins existants ou à créer ; ▪ à plus de 10 m de la limite d'emprise d'une voie existante, à modifier ou à créer ; ▪ à plus de 25 m de l'axe de la RD 159 ; ▪ à plus de 100 m de l'axe de l'A35.		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5m de la limite de la voie.		
De plus, toute construction ou installation doit être située à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN80).		
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Dans la zone 2AU La distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. La formule correspondante étant : $D=H/2 > 3m$.		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
Dans la zone 2AUx A moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. La formule correspondante étant : $D=H/2 > 3m$.		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Toutefois les ouvrages techniques ou les aménagements liés à l'accès des bâtiments peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1,5 mètre de ces limites.		
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Repris à l'article DC2, § 1.1.2
Non réglementée.		
Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'article DC2, § 1.2
Non réglementée.		
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions		
La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
Ces hauteurs peuvent être dépassées : ▪ pour des ouvrages techniques de faible emprise, rendus indispensables du fait de l'activité exercée sur le site ; ▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.		
En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.		
Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords		
11.1. Toutes les constructions et installations		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
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.		
Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le paysage du site. Notamment, les		

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.		
11.2. Clôtures A moins que l'activité du site ne le permette, les clôtures sur rue sont réalisées à l'aide de haies végétales éventuellement doublées de grilles ou de grillage.		
Dans la zone 2AU Les clôtures, à l'alignement de la rue, ne peuvent dépasser 1m50. Elles ne dépassent pas 1m50 en limite séparative lorsqu'elles sont constituées d'une paroi pleine et 1m80 lorsqu'elles sont en grille ou grillage.		
Dans la zone 2AUx Les clôtures, à l'alignement de la rue, ne peuvent dépasser 1m80. Elles ne dépassent pas 1m80 en limite séparative lorsqu'elles sont constituées d'une paroi pleine et 2m00 lorsqu'elles sont en grille ou grillage.		
11.3. Remblais Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de la voie.		
Article 2AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement		
12.1. Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.		Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible
12.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.		

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations		
13.1. Les espaces non utilisés pour la construction et notamment les zones de stationnement doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		<i>Suppression : la zone 2AU est globalement inconstructible</i>
13.2. Au minimum, 70 % de cette surface doit être couverte par un revêtement perméable.		
13.3. Les éventuelles plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives. (cf. liste des essences jointe en annexe).		
13.4. En limite Sud du secteur 2AU , des plantations devront être réalisées à l'aide de haie vive champêtre à base d'essences fruitières ou feuillues et d'arbres de haute tige (cf. liste des essences jointe en annexe).		
Conformément au plan de règlement, ces "plantations à réaliser" sont classées à protéger au titre de l'article L151-19 ¹³ du Code de l'Urbanisme ¹³ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation des sols		<i>Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.</i>
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article 2AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.3</i>
Non réglementé.		
Article 2AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.4</i>
Non réglementé.		

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONES AGRICOLE	Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	
Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone A		
Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Ac et un secteur As. (Extrait du rapport de présentation- partie 2).		<i>La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».</i>
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Dans toute la zone sont interdites :		
1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'urbanisme.	1.1 Sont interdits les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités autres que ceux mentionnés à l'article A 2.	<i>Reformulation et simplification</i>
1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ la création d'étangs ; ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article A 2. ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.		<i>Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3), de carrières et gravières (§ 2.2.4) La création d'étang nécessite des affouillements... qui sont limitativement admis en zone A (art. A2, § 2.1.3)</i>
1.3. La destruction des ouvrages faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ¹⁴ du Code de l'Urbanisme. ¹⁴ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		<i>Repris à l'article DC2, § 2.1.2</i>
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Dans toute la zone A, sont autorisées sous conditions :	2.1 Sont admis, sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées :	
2.1. Les opérations prévues en emplacement réservé au plan du règlement, à condition qu'elles soient nécessaires à la protection des biens et de la santé, aux activités agricoles, aux activités agri-touristiques ou agri-pédagogiques ainsi qu'aux liaisons viaires, cyclables ou pédestres ;		Suppression : <i>par principe, des emplacements sont réservés pour des équipements publics, autrement dit pour des constructions, ouvrages ou installations techniques nécessaires à des équipements collectifs (admis par le § 2.1.1)</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
2.2. Les constructions, ouvrages et installations techniques à conditions qu'ils soient nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou aux activités agricoles.	2.1.1 les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;	<i>Reformulation (avec les critères exprimés par le code de l'urbanisme)</i>
2.3. Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ¹⁵ du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques de l'ouvrage. ¹⁵ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		<i>Repris à l'article DC2, § 2.1.2</i>
2.4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A et ceux nécessaires à la dépollution des sites, aux travaux de renaturation des cours d'eau et/ou aux fouilles archéologiques.	2.1.2 les affouillements et exhaussements du sol : 2.1.2.1 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, 2.1.2.2 nécessaires à la dépollution des sites, 2.1.2.3 nécessaires aux travaux de renaturation des cours d'eau, 2.1.2.4 nécessaires aux fouilles archéologiques.	<i>Reformulation</i>
2.5. Les équipements techniques agricoles ne nécessitant pas d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme, à conditions qu'ils soient liés aux activités agricoles strictes.		Suppression (disposition sans utilité juridique)
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.		<i>Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i>
De plus, et uniquement dans le secteur As , sont autorisées sous conditions : 2.5. Les opérations, constructions d'une emprise cumulée maximale de 50 m ² , ouvrages et installations techniques, à condition d'être nécessitées par les fonctions de stationnement et de service liées à l'usage des infrastructures routières et cyclables ;	2.2 Dans le secteur As , sont également admises les constructions et installations nécessaires à la circulation et au stationnement, sous réserve que l'emprise des constructions soit inférieure à 50 m ² .	<i>Reformulation</i>
De plus, et uniquement dans le secteur Ac , sont autorisées sous conditions :	2.3 Dans le secteur Ac , sont également admises les constructions et installations :	

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
2.7. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition : ▪ d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. Le nombre de logements est limité à un par exploitation et à 200 m² de surface de plancher, ▪ qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.	2.3.1 les constructions destinées au logement 2.3.1.1 de personnes dont la présence à proximité immédiate des bâtiments existants d'une exploitation agricole est nécessaire à cette exploitation, 2.3.1.2 dans la limite d'un seul logement par exploitation, d'une surface de plancher maximale de 200 m².	Reformulation
	2.4 Dans les secteurs Ac et Ad, sont également admises les constructions et installations :	Prise en compte du nouveau secteur Ad, constructible hors logements
2.6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à conditions qu'elles soient intégrées au caractère de la zone et compatibles avec la vocation des zones d'habitat proches ;	2.4.1 les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisateurs de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées ;	Reformulation
2.8. Les dépôts et le stockage de toute nature, y compris de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à l'activité exercée dans la zone et qu'ils soient compatibles avec la vocation des zones d'habitat proches.	2.4.2 les dépôts et stockages de matériels et matériaux de toute nature, dès lors qu'ils sont : 2.4.2.1 nécessaires à l'exploitation agricole, 2.4.2.2 compatibles avec le voisinage des zones habitées ;	Reformulation
2.9. Les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition qu'ils soient réalisés sur un bâtiment et que le pan de toiture soit couvert sur l'intégralité de sa surface.	2.4.3 les dispositifs de production d'énergie solaire, à condition qu'ils soient installés sur la toiture d'un bâtiment et que le pan de toiture correspondant soit intégralement couvert par ces dispositifs.	Reformulation
Article A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public		
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des		Repris à l'article DC2, § 2.4 Suppression de la largeur minimale de 6 mètres : elle sera appréciée au cas par cas.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
aménagements envisagés. Aucun accès ne pourra être inférieur à 6 m. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.		
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.		<i>Repris à l'article DC2, § 2.3</i>
Article A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article A 3 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment ou installation qui le requiert.	3.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	<i>Reformulation</i>
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	3.2 Assainissement, eaux usées 3.2.1 En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	<i>Reformulation</i>
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	3.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions spéciales conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	<i>Reformulation</i>
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	3.3 Eaux pluviales 3.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	3.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	<i>Reformulation</i>
Les eaux des surfaces de stockage, de parking et de circulation (lorsqu'ils ne sont pas perméables) doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.	3.3.3 Les eaux pluviales recueillies sur les surfaces de stockage, de circulation ou de stationnement ne peuvent être évacuées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, qu'après un passage dans un système débourbeur et séparateur d'hydrocarbures adapté.	<i>Reformulation</i>
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		<i>Repris à l'art. DC2, § 2.5</i>
Article A 5 : Caractéristiques des terrains Non réglementé.		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.1</i>
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article A 4 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
Toute construction ou installation doit être implantée au moins : ▪ à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 35, ▪ à 15 mètres de l'axe des routes départementales n° 35 et 159, ▪ à 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies routières, ▪ à 2 mètres de la limite d'emprise des chemins d'exploitation et des chemins ruraux, ▪ à 2 mètres de la limite d'emprise des pistes cyclables.	4.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de : 4.1.1 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 35, 4.1.2 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD 35, RD 159 et RD 201, 4.1.3 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques routières existantes, à modifier ou à créer, 4.1.4 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 4.1.4.1 des pistes cyclables existantes ou à créer, 4.1.4.2 des chemins ruraux existants ou à créer, 4.1.4.3 des chemins d'exploitation existants.	<i>Reformulation</i> <i>Réduction de 10 à 5 mètres du recul minimum imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques routières</i> <i>Le recul de 10 mètres est maintenu par rapport à l'axe de la RD 201 qui n'était pas mentionnée à l'alinéa concernant les routes départementale</i>
Toutefois, en cas de construction existante implantée hors de cette implantation par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés, uniquement en cas de travaux de mise en conformité de l'existant et à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.	4.2 Les reculs définis au paragraphe 4.1 ci-dessus ne sont pas applicables : 4.2.1 aux extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs,	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5 m de la limite de l'emprise publique.	4.2.2 aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui respectent un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques.	<i>Reformulation</i>
De plus, toute construction ou installation doit être située à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN80) ;		<i>Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (distances minimales par rapport aux gazoducs) : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i>
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article A 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
Une distance de recul de 5 m doit être respectée : ▪ par rapport au point le plus proche de la limite parcellaire séparative, ▪ par rapport à tout fossé ▪ et par rapport à toute limite d'emprise de chemin privé	5.1 Les constructions respectent un recul minimum de 5 mètres par rapport : 5.1.1 au point de la limite séparative qui en est le plus proche, 5.1.2 à l'axe de tout fossé.	<i>Reformulation</i>
Toutefois, en cas de construction existante implantée hors de cette implantation, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés, uniquement en cas de travaux de mise en conformité de l'existant et à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.	5.2 Le recul défini au paragraphe 5.1 ci-dessus n'est pas applicable : 5.2.1 aux extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs ; 5.2.2 aux aménagements liés à l'accès des bâtiments ; 5.2.3 aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui peuvent être implantés : 5.2.3.1 sur la limite séparative, 5.2.3.2 ou en respectant un recul minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative.	<i>Reformulation</i>
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ou aux aménagements liés à l'accès des bâtiments qui peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1,5 mètre de ces limites.	5.2.3 aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui peuvent être implantés : 5.2.3.1 sur la limite séparative, 5.2.3.2 ou en respectant un recul minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative.	<i>Reformulation</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Repris à l'article DC2, § 1.1.2
Non réglementée.		
Article A 9 : Emprise au sol des constructions		Repris à l'article DC2, § 1.2
Non réglementée.		
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	Article A 6 : Hauteur maximale des constructions	
Dans toute la zone A et le secteur As, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.	6.1 La hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction est limitée à : 6.1.1 4 mètres, dans toute la zone à l'exception des secteurs Ac et Ad ;	Reformulation Prise en compte de la création du secteur Ad
	6.1.2 7 mètres dans le secteur Ad ;	Prise en compte de la création du secteur Ad, avec une hauteur de construction limitée à 7 mètres
Dans le secteur Ac, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.	6.1.3 10 mètres dans le secteur Ac.	Reformulation
Ces hauteurs peuvent être dépassées : ▪ pour des ouvrages techniques de faible emprise, rendus indispensables du fait de l'activité exercée sur le site ; ▪ en cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures à la règle ci-dessus, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.	6.2 Ces hauteurs maximales ne sont pas applicables : 6.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise, indispensables à l'activité exercée ; 6.2.2 dans le cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie au paragraphe 6.1, pour des extensions et transformations qui ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.	Reformulation
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article A 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. 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.		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences
Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences ; la notion

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le paysage du site. Notamment, les matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.		de « degré de finition complet » était difficilement opposable.
11.2. Clôtures A moins que l'activité du site ne le permette, les clôtures sur rue sont réalisées à l'aide de haies végétales éventuellement doublées de grilles ou de grillage d'aspect acier galvanisé.	7.1 Clôtures 7.1.1 Les clôtures aveugles sur rue sont interdites. 7.1.2 La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.	Reformulation : - interdiction de clôtures aveugles sur rue (au lieu d'une obligation de haies végétales éventuellement grillagées) - limitation de la hauteur à 2,50 m (sur rue ou sur limites séparatives, au lieu de 1,80 m en limite séparative)
Les clôtures en limites séparatives sont réalisées en grilles ou de grillage d'aspect acier galvanisé. Les clôtures, à l'alignement de la rue et en limite séparative, ne peuvent dépasser 1m80.		- suppression de l'obligation de clôtures grillagées en limites séparatives
11.3. Remblais Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau de la voie.	7.2 Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne bouleversent pas la topographie des lieux.	Reformulation - suppression de la hauteur maximale de 1 m / voie
	7.3 Dans le secteur Ad, les teintes des façades sont d'un aspect mat et la couleur blanc pur est interdite.	Prise en compte du nouveau secteur Ad avec une exigence spécifique en termes de coloris des façades
Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement		
Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.		Suppression : - l'art. R. 111-25 c.urb. (qui reste applicable même en présence d'un PLU) prévoit, par principe que les autorisations d'urbanisme peuvent « imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. » - l'art. R. 111-2 (applicable en présence d'un PLU) prévoit la possibilité de refuser ou d'imposer des prescriptions si les projets sont de nature à porter atteinte à la sécurité (si problèmes potentiels liés aux manœuvres de chargement/déchargement des véhicules...)

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Article A 8 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	
13.1. Les espaces libres compris entre la construction et l'espace public (voies, chemins) doivent être plantés ou aménagés et entretenus.		Suppression : ces dispositions ne présentent pas d'intérêt en zone A
13.2. Les plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives (cf. liste des essences jointe en annexe).		
Dans le secteur As uniquement 13.3. L'unité foncière doit maintenir une surface perméable d'au moins 50% de sa superficie.	8.1 Dans le secteur As , au moins 50 % de la surface du terrain d'assiette non occupée par les constructions est perméable.	<i>Reformulation</i>
Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols		<i>Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.</i>
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.3</i>
Non réglementé.		
Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.4</i>
Non réglementé.		

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	
Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone N		
Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de son caractère environnemental, écologique, forestier et pour la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels, biologiques, historiques ou enfin pour leur intérêt du point de vue esthétique. Cette zone comprend un secteur Nf, un secteur Ns, un secteur Nh (extrait du rapport de présentation- partie 2) et un secteur Nch correspondant au parc animalier de la « Volerie des Aigles ».		<i>La présentation de chaque zone délimitée par le PLU relève du rapport de présentation : il est malvenu de l'insérer - même à titre de « rappel »- dans les dispositions « réglementaires » du PLU puisqu'elle ne constitue pas une « règle ».</i>
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Dans toute la zone N , y compris les secteurs Ns, Nh et Nf sont interdites : 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2 qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'urbanisme.	1.1 Sont interdits les constructions, installations, dépôts de toute nature et activités autres que ceux mentionnés à l'article N 2.	<i>Reformulation et simplification</i>
1.2. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du POS en PLU et dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs		Suppression : ce changement de destination est interdit par principe par le code de l'urbanisme : le règlement du PLU peut éventuellement l'admettre pour des bâtiments identifiés individuellement.
1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après : ▪ les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; ▪ les aires d'accueil des gens du voyage ; ▪ les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article N 2 ; ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières. ▪ les dépôts et le stockage de toute nature (hors bois).		<i>Reprise à l'art. DC2, § 2.2 de l'interdiction des terrains de camping et de caravanage (§ 2.2.1), de terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs (§ 2.2.2), d'aires d'accueil des gens du voyage (§ 2.2.3), de carrières et gravières (§ 2.2.4) Reprise de l'interdiction de « dépôts et stockage de toute nature » sous forme d'autorisation sous condition (§ 2.1.2)</i>
1.4. La destruction des ouvrages faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ¹⁶ du Code de l'Urbanisme. ¹⁶ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.		<i>Repris à l'article DC2, § 2.1.2</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés.		<i>Interdiction posée par le code de l'urbanisme (l'autorisation de défrichement ne relevant d'ailleurs pas du code de l'urbanisme)</i>
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Dans toute la zone N , y compris les secteurs Ns, Nh, Nf et Nch , sont autorisées sous conditions :	2.1 Sont admis, sous réserve de respecter les conditions particulières mentionnées :	<i>Si ces occupations sont admises « dans toute la zone », il n'est pas nécessaire de préciser « y compris dans les secteurs Ns, Nh, Nf et Nch »...</i>
2.1. La création et la transformation de clôtures, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article N 11.		<i>Le respect des conditions du règlement ne constitue pas une « condition particulière »...</i>
2.2. La création d'abris pour animaux, strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'ils soient ouverts sur un côté et que leur emprise au sol ne dépasse pas 12 m².	2.1.1 les abris pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être ouverts sur au moins un côté et que leur emprise au sol soit inférieure à 12 m² ;	
	2.1.2 les dépôts et stockages, dès lors qu'il s'agit exclusivement de bois ;	
2.3. Les opérations prévues en emplacement réservé au plan du règlement, à condition qu'elles soient nécessaires à la protection des biens et de la santé ou aux liaisons viaires, cyclables ou pédestres;	2.1.3 les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;	Suppression : par principe, des emplacements sont réservés pour des équipements publics, autrement dit pour des constructions, ouvrages ou installations techniques nécessaires à des équipements collectifs (admis par le § 2.1.1)
2.4. Les aménagements liés à la création ou à l'entretien et au fonctionnement de pistes cyclables, de chemins forestiers, de cheminements piétonniers, à conditions qu'ils soient situés sur l'emprise de chemins existants ou en bordures de voies existantes ;		Suppression : par principe, des aménagements de pistes ou chemins constituent des ouvrages ou installations techniques nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif admis par le § 2.1.1
2.5. Les constructions, ouvrages et installations techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne nécessitant pas d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme;		Suppression : par principe, des constructions, ouvrages ou installations techniques nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif -même non soumis à autorisation ou déclaration- sont admis par le § 2.1.1
2.6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N ou nécessités par la réalisation de travaux de dépollution des sols, de travaux de renaturation des cours d'eau ou de fouilles archéologiques ;	2.1.4 les affouillements et exhaussements du sol : 2.1.4.1 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, 2.1.4.2 nécessaires à la dépollution des sites, 2.1.4.3 nécessaires aux travaux de renaturation des cours d'eau, 2.1.4.4 nécessaires aux fouilles archéologiques.	<i>Reformulation</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
2.7. Les travaux exécutés sur un ouvrage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19¹⁷ du Code de l'Urbanisme, à condition de ne pas dénaturer les caractéristiques de l'ouvrage. ¹⁷ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.		Repris à l'article DC2, § 2.1.2
2.8. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2¹⁸ du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. ¹⁸ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1^{er} janvier 2016.		Le règlement n'a pas à préciser les régimes d'autorisation qui s'appliquent aux diverses occupations ou utilisations du sol
Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan des servitudes et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 16 avril 1974.		Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU : elles sont toutes, par principe, opposables aux occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elle.
De plus, dans les secteurs Nh uniquement, sont autorisées sous conditions : 2.9. L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ;	2.2 Dans les secteurs Nh, est également admis l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire et sans création de nouveau logement.	Reformulation
	2.3 Dans le secteur Nch, sont également admis les constructions nouvelles et l'extension de constructions existantes, d'une emprise cumulée limitée à 300 m² pour l'ensemble du secteur, nécessaires aux fonctions de tourisme ou de loisirs du parc animalier existant.	Reformulation de l'ex. § 2.12
dans le secteur Ns, uniquement, sont autorisées sous conditions : 2.10. Les opérations, ouvrages et installations techniques d'une emprise cumulée maximale de 50 m² et l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision du POS en PLU et à condition d'être	2.4 Dans le secteur Ns, sont également admises : 2.4.1 les constructions et installations nécessaires à la circulation et au stationnement ; 2.4.2 l'extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante au 1^{er} janvier 2022, nécessaire aux	Reformulation Référence aux surfaces de plancher existant au 1^{er} janvier 2022.

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
nécessités par les fonctions touristiques et de loisirs, liées à la vocation de parc de loisir animalier du site;	fonctions de tourisme ou de loisirs du parc animalier existant.	
dans le secteur Nf, uniquement, sont autorisées sous conditions : 2.11. Les nouvelles constructions d'une emprise maximale de 20 m² strictement nécessaires à l'exploitation, l'entretien de la forêt ou à la mise en valeur patrimoniale et récréative des milieux naturels ;	2.5 Dans le secteur Nf, sont également admises les constructions nouvelles d'une emprise limitée à 20 m², nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt, ou à la mise en valeur patrimoniale et récréative des milieux naturels.	<i>Reformulation</i>
dans le secteur Nch, uniquement, sont autorisées sous conditions : 2.12. Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes d'une emprise cumulée maximale de 300 m² pour l'ensemble de l'unité foncière, à condition d'être nécessitées par les fonctions touristiques et de loisirs, liées à la vocation de parc de loisir animalier du site.		<i>Repris au § 2.3</i>
Article N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	Article N 3 : Desserte des terrains par des voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes à la circulation publique	
3.1. Accès aux voies ouvertes au public Pour être constructible, un terrain doit : ▪ avoir accès à une voie publique ou privée. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. ▫ Aucun accès ne pourra être inférieur à 6 m. ▫ Aucun accès ne pourra se faire directement à partir de la RN 59. ▪ avoir un accès dont les conditions répondent aux exigences de la sécurité et de la protection civile et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	3.1 Aucun accès direct à la route départementale RD 1059 ne peut être aménagé.	<i>Repris à l'article DC2, § 2.4</i> Suppression de la largeur minimale de 6 mètres : elle sera appréciée au cas par cas.
3.2. Desserte par les voies publiques ou privées Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.		<i>Repris à l'article DC2, § 2.3</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Article N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau et d'assainissement	
4.1. Eau potable Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment ou installation qui le requiert.	4.1 Eau potable. Tout bâtiment principal d'habitation et tout établissement occupant du personnel est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable.	<i>Reformulation</i>
4.2. Assainissement - Eaux usées Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.	4.2 Assainissement, eaux usées 4.2.1 En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation produisant des eaux usées est raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.	<i>Reformulation</i>
Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	4.2.2 Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement requiert une autorisation qui peut imposer des prescriptions spéciales conformément à la réglementation en vigueur, notamment l'installation d'un prétraitement agréé en amont du branchement.	<i>Reformulation</i>
4.3. Eaux pluviales Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.	4.3 Eaux pluviales 4.3.1 Selon la capacité du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux pluviales produites sur un terrain font l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- qui permet leur gestion sur le terrain lui-même, et compatible avec sa géologie et sa configuration.	<i>Reformulation</i>
Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.	4.3.2 Si un tel traitement est impossible, les eaux pluviales peuvent être rejetées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, sous réserve du respect de prescriptions spéciales le cas échéant.	<i>Reformulation</i>
Les eaux des surfaces de stockage, de parking et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.	4.3.3 Les eaux pluviales recueillies sur les surfaces de stockage, de circulation ou de stationnement ne peuvent être évacuées vers le réseau public d'évacuation de ces eaux, qu'après un passage dans un système débourbeur et séparateur d'hydrocarbures adapté.	<i>Reformulation</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
4.4. Électricité et télécommunication Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés.		Repris à l'art. DC2, § 2.5
Article N 5 : Caractéristiques des terrains Non réglementé.		Repris à l'article DC2, § 1.1.1
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article N 5 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques	
Toute construction ou installation doit être implantée au moins : ▪ à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 35, ▪ à 35 mètres de l'axe de la route nationale RN59, ▪ à 15 mètres de l'axe des routes départementales n° 35 et 159, ▪ à 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies routières, ▪ à 5 mètres de la limite d'emprise des chemins d'exploitation et des chemins ruraux, ▪ à 5 mètres de la limite d'emprise des pistes cyclables. ▪ à 5 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.	5.1 Toute construction ou installation respecte un recul minimum de : 5.1.1 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale RD 1059, 5.1.2 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD 35 et RD 159, 5.1.3 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques routières existantes, à modifier ou à créer, 5.1.4 2 mètres par rapport à la limite d'emprise : 5.1.4.1 des pistes cyclables existantes ou à créer, 5.1.4.2 des chemins ruraux existants ou à créer, 5.1.4.3 des chemins d'exploitation existants.	Reformulation et modifications : - suppression du recul par rapport à l'A35 : la zone N n'est pas riveraine de l'autoroute - modification de la référence à la RN59 (RD 1059)
Toutefois, en cas de construction existante réalisée hors de cette implantation par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés, uniquement en cas de travaux de mise en conformité de l'existant et à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.	5.2 Les reculs définis au paragraphe 5.1 ci-dessus ne sont pas applicables : 5.2.1 aux extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs ;	Reformulation
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes de transformation électrique et autres ouvrages techniques qui peuvent être implantés à une distance comprise entre zéro et 1,5m de la limite de l'emprise publique.	5.2.2 aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui respectent un recul maximum de 1,50 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques.	Reformulation
De plus, toute construction ou installation doit être située ▪ à plus de 25 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN 100) ▪ à plus de 15 m de part et d'autre de l'axe des canalisations de transport de gaz (DN80 et DN50) ;		Il est juridiquement inutile de mentionner l'obligation de respecter l'une des servitudes d'utilité publique annexées au PLU (distances minimales par rapport aux gazoducs) : elles sont toutes, par principe, opposables aux

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
à plus de 35 m de part et d'autre de l'installation annexe (EMP-C-) liée au transport de gaz ;		<i>occupations du sol, sans que le règlement n'ait à mentionner l'une d'elles...</i>
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article N 6 : Implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives	
Une distance de recul de 5 m doit être respectée : - par rapport au point le plus proche de la limite parcelaire séparative, - par rapport à tout fossé - et par rapport à toute limite d'emprise de chemin privé	6.1 Les constructions respectent un recul minimum de 5 mètres par rapport : 6.1.1 au point de la limite séparative qui en est le plus proche, 6.1.2 aux berges des cours d'eau, 6.1.3 à l'axe de tout fossé.	<i>Reformulation</i>
Toutefois, en cas de construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus, les extensions et agrandissement du bâtiment d'origine sont autorisés, uniquement en cas de travaux de mise en conformité de l'existant et à condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour la sécurité publique.	6.2 Le recul défini au paragraphe 6.1 ci-dessus n'est pas applicable : 6.2.1 aux extensions ou agrandissements de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs ;	<i>Reformulation</i> Suppression de la mention de « gêne pour la sécurité publique », condition qui résulte déjà de l'art. R. 111-2 c.urb. (applicable en présence d'un PLU)
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ou aux aménagements liés à l'accès des bâtiments qui peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de 1,5 mètre de ces limites.	6.2.2 aux postes de transformation électrique ou aux ouvrages techniques de faible emprise, qui peuvent être implantés : 6.2.2.1 sur la limite séparative, 6.2.2.2 ou en respectant un recul minimum de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative.	<i>Reformulation</i>
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		<i>Repris à l'article DC2, § 1.1.2</i>
Non réglementée.		
Article N 9 : Emprise au sol des constructions		
Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs Ns, Nh et Nf , l'emprise au sol des abris pour animaux ne peut dépasser 12 m².		<i>Condition reprise § 2.1</i>
Dans les secteurs Nh , l'extension des constructions existantes est limitée à 50 m² de surface de plancher.		<i>Condition reprise § 2.2</i>
Dans le secteur Nf , l'emprise au sol des nouvelles constructions (hors abris pour animaux) ne peut dépasser 20 m².		<i>Condition reprise § 2.4</i>
Dans le secteur Nch , l'emprise au sol des nouvelles constructions (hors abris pour animaux) et des extensions des		<i>Condition reprise § 2.3</i>

Règlement en vigueur	Projet de règlement modifié	Observations
constructions existantes est limitée à 300 m ² maximum pour l'ensemble de l'unité foncière.		
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	Article N 7 : Hauteur maximale des constructions	
Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs Ns, Nh et Nf , la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres, pour les abris pour animaux,	7.1 La hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction est limitée à : 7.1.1 3 mètres pour les abris pour animaux ; 7.1.2 4 mètres dans le secteur Nch ; 7.1.3 6 mètres pour les nouvelles constructions, dans le secteur Ns.	<i>Reformulation</i>
Dans le secteur Ns , la hauteur maximale des constructions est limitée - à la hauteur des constructions existantes, pour les extensions autorisées sur ces constructions. - à 6 m pour les nouvelles constructions, installations et ouvrages autorisés dans le secteur.		
Dans le secteur Nh , la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes, pour les extensions autorisées sur ces constructions.		
Dans le secteur Nf , la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.		Suppression : au regard de la nature des constructions admises dans le secteur Nf, la limitation de la hauteur à 4m n'est pas cohérente.
Dans le secteur Nch , la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.		
Ces hauteurs sont calculées par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.		Suppression : principe général d'application des règles de hauteur
Ces hauteurs peuvent être dépassées : pour des ouvrages techniques de faible emprise, rendus indispensables du fait de l'activité exercée sur le site.	7.2 Ces hauteurs maximales ne sont pas applicables : 7.2.1 pour des ouvrages techniques de faible emprise, indispensables à l'activité exercée ; 7.2.2 dans le cas d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie au paragraphe 7.1, pour des extensions et transformations qui ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, admises dans les secteurs Nh et Ns.	<i>Reformulation</i>

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Article A 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
11.1. 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.		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences
Le projet, dans son architecture, sa volumétrie, ses proportions, ses couleurs, ses matériaux et les éventuels dispositifs techniques qui le composent, doit garantir une bonne insertion dans le paysage du site. Notamment, les matériaux de construction doivent présenter un degré de finition complet. Les surfaces extérieures doivent être aménagées et entretenues.		Suppression : l'article R. 111-27 c.urb. (applicable en présence d'un PLU) exprime les mêmes exigences ; la notion de « degré de finition complet » était difficilement opposable.
Dans le secteur Nch , les matériaux de construction devront avoir un aspect naturel (de bois ou de pierre).	8.1 Dans le secteur Nch , les matériaux de construction présentent un aspect naturel de bois ou de pierre.	Reformulation
11.2. Clôtures Les clôtures sont réalisées à l'aide ▪ de haies végétales à feuilles caduques, éventuellement doublées de grilles ou de grillage d'aspect neutre, en adéquation avec l'environnement. ▪ de grilles ou de grillage d'aspect neutre, en adéquation avec l'environnement. ▪ de barrières d'aspect bois, non traité et non peint.	8.2 Les clôtures sont réalisées sous forme : 8.2.1 de haies végétales à feuilles caduques, éventuellement doublées de grilles ou grillages d'aspect neutre, en adéquation avec le milieu naturel, 8.2.2 de grilles ou grillages d'aspect neutre, en adéquation avec le milieu naturel, 8.2.3 de barrières d'aspect bois, non traité et non peint.	Reformulation
11.3. Remblais Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux. En outre, la hauteur maximale des remblais ne pourra excéder 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.	8.3 Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne bouleversent pas la topographie des lieux.	Reformulation
Tout remblai autorisé doit être constitué exclusivement de matériaux naturels (pas de déchets issus de déconstruction, par exemple).		Suppression (hors champ du règlement du PLU)

<i>Règlement en vigueur</i>	<i>Projet de règlement modifié</i>	<i>Observations</i>
Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement		
Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.		Suppression : l'art. R. 111-25 c.urb. (qui reste applicable même en présence d'un PLU) prévoit, par principe que les autorisations d'urbanisme peuvent « imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. »
Article N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	Article N 9 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	
13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de règlement conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2 ¹⁹ du Code de l'Urbanisme. ¹⁹ Les articles de lois et règlements cités sont ceux en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.	9.1 Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques relèvent du régime prévu aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme.	Reformulation
13.2. Les plantations sont sélectionnées parmi des essences adaptées au milieu naturel. Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences non invasives (cf. liste des essences jointe en annexe).		Suppression : ces dispositions ne présentent pas d'intérêt en zone N
Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols		Disposition inutile du fait de l'abrogation du COS.
Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.		
Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales		Repris à l'article DC2, § 1.1.3
Non réglementé.		
Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques		Repris à l'article DC2, § 1.1.4
Non réglementé.		

Règlement en vigueur		Projet de règlement modifié		Observations																																																																		
ANNEXE		Annexe : Liste des essences végétales adaptées au milieu naturel																																																																				
Liste des végétaux d'essences adaptées au milieu naturel recommandés :																																																																						
<table><tr><th>GENRE –ESPECE- VARIETE</th><th>Nom commun</th></tr><tr><td colspan="2">1. Arbres de haute tige</td></tr><tr><td><i>Acer pseudo platanus</i></td><td>Erable faux platane</td></tr><tr><td><i>Fraxinus angustifolia</i> « <i>Oxy- carpa Flame</i> »</td><td>Frêne à feuilles étroites</td></tr><tr><td><i>Fraxinus excelsior</i></td><td>Frêne commun</td></tr><tr><td><i>Quercus Robur</i></td><td>Chêne pédonculé</td></tr><tr><td><i>Tilia platyphyllos</i></td><td>Tilleul à grandes feuilles</td></tr><tr><td><i>Pyrus</i></td><td>Poirier ornemental</td></tr><tr><td><i>Malus</i></td><td>Pommier à fleurs</td></tr><tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Merisier</td></tr><tr><td><i>Sorbus domestica</i></td><td>Cormier</td></tr><tr><td><i>Morus Nigra</i></td><td>Mûrier noir</td></tr><tr><td><i>Juglans regia</i></td><td>Noyer commun</td></tr><tr><td><i>Sorbus</i></td><td>Sorbier</td></tr><tr><td><i>Sorbus torminalis</i></td><td>Alisier</td></tr><tr><td><i>Ficus carica</i></td><td>Figuier</td></tr><tr><td colspan="2">2. Arbustes de haies vives</td></tr><tr><td><i>Cornus sanguineum</i></td><td>Cornouiller</td></tr><tr><td><i>Sambucus nigra</i></td><td>Sureau noir</td></tr><tr><td><i>Syringa vulgaris</i></td><td>Lilas</td></tr><tr><td><i>Prunus spinoza</i></td><td>Prunellier</td></tr><tr><td><i>Ilex aquifolium</i></td><td>Houx</td></tr><tr><td><i>Eonymus europaeus</i></td><td>Fusain</td></tr><tr><td><i>Papyrus</i></td><td>Noisetier</td></tr><tr><td><i>salix caprea</i></td><td>Saule Marsault</td></tr><tr><td><i>Ligustrum vulgare</i></td><td>Troène commun</td></tr><tr><td><i>Viburnum opulus</i></td><td>Viorne obier (boules de neige)</td></tr><tr><td><i>Ribes</i></td><td>Groseiller à fleurs</td></tr><tr><td><i>Rubus idaeus</i></td><td>Framboisier</td></tr><tr><td colspan="2">3. Arbustes ornementaux</td></tr><tr><td><i>Spiraea arguta</i></td><td>Spirée dentelée</td></tr><tr><td><i>Berberis</i></td><td>Berbérus</td></tr><tr><td><i>Amelanchier ovalis</i></td><td>Amélanchier</td></tr><tr><td><i>Philadelphus coronarius</i></td><td>Seringat commun</td></tr></table>	GENRE –ESPECE- VARIETE	Nom commun	1. Arbres de haute tige		<i>Acer pseudo platanus</i>	Erable faux platane	<i>Fraxinus angustifolia</i> « <i>Oxy- carpa Flame</i> »	Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	<i>Quercus Robur</i>	Chêne pédonculé	<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	<i>Pyrus</i>	Poirier ornemental	<i>Malus</i>	Pommier à fleurs	<i>Prunus avium</i>	Merisier	<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	<i>Morus Nigra</i>	Mûrier noir	<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	<i>Sorbus</i>	Sorbier	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier	<i>Ficus carica</i>	Figuier	2. Arbustes de haies vives		<i>Cornus sanguineum</i>	Cornouiller	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas	<i>Prunus spinoza</i>	Prunellier	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	<i>Eonymus europaeus</i>	Fusain	<i>Papyrus</i>	Noisetier	<i>salix caprea</i>	Saule Marsault	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier (boules de neige)	<i>Ribes</i>	Groseiller à fleurs	<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier	3. Arbustes ornementaux		<i>Spiraea arguta</i>	Spirée dentelée	<i>Berberis</i>	Berbérus	<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier	<i>Philadelphus coronarius</i>	Seringat commun	1 Arbres à haute tige <i>Acer pseudo platanus</i> Érable faux platane <i>Fraxinus angustifolia</i> « <i>Oxycarpa Flame</i> » Frêne à feuilles étroites <i>Fraxinus excelsior</i>..... Frêne commun <i>Quercus Robur</i> Chêne pédonculé <i>Tilia platyphyllos</i>..... Tilleul à grandes feuilles <i>Pyrus</i> Poirier ornemental <i>Malus</i> Pommier à fleurs <i>Prunus avium</i> Merisier <i>Sorbus domestica</i>..... Cormier <i>Morus Nigra</i> Mûrier noir <i>Juglans regia</i> Noyer commun <i>Sorbus</i> Sorbier <i>Sorbus torminalis</i> Alisier <i>Ficus carica</i> Figuier 2 Arbustes de haies vives <i>Cornus sanguineum</i> Cornouiller <i>Sambucus nigra</i> Sureau noir <i>Syringa vulgaris</i> Lilas <i>Prunus spinoza</i> Prunellier <i>Ilex aquifolium</i> Houx <i>Eonymus europaeus</i> Fusain <i>Papyrus</i> Noisetier <i>Salix caprea</i> Saule Marsault <i>Ligustrum vulgare</i> Troène commun <i>Viburnum opulus</i> Viorne obier (boules de neige) <i>Ribes</i> Groseiller à fleurs <i>Rubus idaeus</i> Framboisier 3 Arbustes ornementaux <i>Spiraea arguta</i> Spirée dentelée <i>Berberis</i> Berbérus <i>Amelanchier ovalis</i> Amélanchier <i>Philadelphus coronarius</i> Seringat commun	Identique
GENRE –ESPECE- VARIETE	Nom commun																																																																					
1. Arbres de haute tige																																																																						
<i>Acer pseudo platanus</i>	Erable faux platane																																																																					
<i>Fraxinus angustifolia</i> « <i>Oxy- carpa Flame</i> »	Frêne à feuilles étroites																																																																					
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun																																																																					
<i>Quercus Robur</i>	Chêne pédonculé																																																																					
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles																																																																					
<i>Pyrus</i>	Poirier ornemental																																																																					
<i>Malus</i>	Pommier à fleurs																																																																					
<i>Prunus avium</i>	Merisier																																																																					
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier																																																																					
<i>Morus Nigra</i>	Mûrier noir																																																																					
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun																																																																					
<i>Sorbus</i>	Sorbier																																																																					
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier																																																																					
<i>Ficus carica</i>	Figuier																																																																					
2. Arbustes de haies vives																																																																						
<i>Cornus sanguineum</i>	Cornouiller																																																																					
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir																																																																					
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas																																																																					
<i>Prunus spinoza</i>	Prunellier																																																																					
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx																																																																					
<i>Eonymus europaeus</i>	Fusain																																																																					
<i>Papyrus</i>	Noisetier																																																																					
<i>salix caprea</i>	Saule Marsault																																																																					
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun																																																																					
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier (boules de neige)																																																																					
<i>Ribes</i>	Groseiller à fleurs																																																																					
<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier																																																																					
3. Arbustes ornementaux																																																																						
<i>Spiraea arguta</i>	Spirée dentelée																																																																					
<i>Berberis</i>	Berbérus																																																																					
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier																																																																					
<i>Philadelphus coronarius</i>	Seringat commun																																																																					

Règlement en vigueur		Projet de règlement modifié	Observations
<i>Eonymus alatus</i> « Compactus »	Fusain ailé	<i>Eonymus alatus</i> « Compactus » Fusain ailé	
<i>Lavandula</i>	Lavande	<i>Lavandula</i> Lavande	
<i>Caryoptérís</i>	Spirée bleue	<i>Caryoptérís</i> Spirée bleue	
<i>Viburnum carlcephalum</i>	Viornes	<i>Viburnum carlcephalum</i> Viornes	
<i>Laburnum</i>	Cytises	<i>Laburnum</i> Cytises	
4. plantes de couverture		4 Plantes de couverture	
<i>Hypericum calycinum</i>	Millepertuis	<i>Hypericum calycinum</i> Millepertuis	
<i>Symphoricarpos chenaultii</i> « Hancock »	Symphorine	<i>Symphoricarpos chenaultii</i> « Hancock » Symphorine	
<i>Salvia officinalis</i>	Sauge	<i>Salvia officinalis</i> Sauge	
<i>Vinca</i>	Pervenche	<i>Vinca</i> Pervenche	
5. plantes prosrites		5 Plantes prosrites	
<i>Bambuseae</i>	Bambou	<i>Bambuseae</i> Bambou	
<i>Fallopia japonica</i>	Renouée du japon	<i>Fallopia japonica</i> Renouée du Japon	
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Balsamine de l'Himalaya	