



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes

DU PAYS DE SAINTE-ODILE

Commune de

OBERNAI

3. REGLEMENT MODIFIE

3.a. REGLEMENT ECRIT

Elaboration PLU le : 17/12/2007
Modification PLU n°1 le : 27/10/2010
Révision simplifiée PLU n°1 le : 04/07/2011
Révision simplifiée PLU n°2 le : 04/07/2011
Modification PLU n°2 le : 10/09/2012
Modification PLU n°3 le : 13/04/2015

MODIFICATION N°4

DOCUMENT APPROUVE

Par délibération du Conseil Communautaire
en date du 27 septembre 2017



A OBERNAI,
le 27 septembre 2017

Le Président,
Bernard FISCHER



Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin
Adauhr : 16a avenue de la Liberté • BP 60467 • 68020 Colmar cedex
tél. 03 89 30 13 30 • fax. 03 89 30 13 31 • www.adauhr.fr • adauhr@adauhr.fr



Les modifications du règlement apparaissent en caractères gras et rouges ou sont barrées.

La zone UD a été créée.

Une annexe a été ajoutée.

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE I – ZONE UA	6
CHAPITRE II – ZONE UB	15
CHAPITRE III – ZONE UC	25
CHAPITRE III-BIS – ZONE UD	35
CHAPITRE IV – ZONE UE	43
CHAPITRE V – ZONE UF	49
CHAPITRE VI – ZONE UX	54
CHAPITRE VII – ZONE IAU	64
CHAPITRE VIII – ZONE 2AU	77
CHAPITRE IX – ZONE A	80
CHAPITRE X – ZONE N	86
ANNEXE	92

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la ville d'OBERNAI tel que délimité sur les plans de zonage.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. d'OBERNAI approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1982, révisé le 11 décembre 1995, modifié les 03 juin 1996, 02 juin 1997, 30 mars 1998, 13 janvier 2000, 27 juillet 2000 et 19 mars 2007 et révisé partiellement par une révision simplifiée les 13 mai 2004 et 19 mars 2007.
- 2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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

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

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est subdivisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

3.1. La zone urbaine (U) comprend :

- a) une zone UA ;
- b) une zone UB comprenant des secteurs UBa, UBr3 et UBr2 ;
- c) une zone UC comprenant un secteur UCr1 ;
- d) une zone UD ;
- e) une zone UE comprenant des secteurs UEa et UEb ;
- f) une zone UF ;
- g) une zone UX comprenant des secteurs UXa, UXb, UXe et UXd .

3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend

- a) une zone IAU comprenant les secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUE, IAUv, et IAUxa et I AUxb ;
- b) une zone IIAU comprenant les secteurs 2AUa, 2AUb, et 2AUx.

3.3. La zone agricole (A) comprend des secteurs Aa,Av et Ab.

3.4. La zone naturelle (N) comprend des secteurs Na, Nb, Nc, Ne, Nj et Nx.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le projet ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 27 mars 2014, les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (COS) du règlement sont abrogés.

CHAPITRE I – ZONE UA

La zone UA est une zone équipée qui correspond au centre historique d'Obernai. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu. Le présent règlement a pour objectif de permettre la conservation et la mise en valeur du noyau historique dense. La mixité des fonctions doit y être maintenue.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le paysage urbain.
- I.2. La création de nouveaux établissements à usage industriel.
- I.3. La création d'exploitations agricoles ou viticoles.
- I.4. La création d'entrepôts non liés à l'activité de vente au détail.
- I.5. La disparition des porches et des portes qui leurs sont liées.
- I.6. La création de piscines extérieures non couvertes.
- I.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les éoliennes ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- I.8. Les carrières et les étangs.
- I.9. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- I.10. La destruction des remparts du centre historique matérialisés sur les plans de zonage, et qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général, au titre de l'article L.123-I (7°) du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. L'extension, l'aménagement ou la transformation des établissements d'activités (industriels, artisanaux, agricoles, etc.) existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ou de permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale ou environnementale des lieux.
- 2.2. La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre est autorisée notwithstanding les règles du présent règlement, à condition de ne pas reproduire strictement des configurations architecturales ou constructives qui seraient incompatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale des lieux.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1.** Les constructions et installations sur rue devront être implantées à l'alignement de la voie et/ou des emprises publiques existantes ou programmées.
- 6.2.** Les saillies de faible emprise, de type encorbellements et oriels, pourront être autorisées sur le domaine public à condition de respecter l'ordonnancement architectural de la voie et de ne pas induire de gêne pour la circulation publique.
- 6.3.** Les dispositions de l'article UA 6.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations à édifier en seconde profondeur, à l'arrière d'un bâtiment existant.
- 6.4.** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UA 6.1. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.5.** Les constructions et installations de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter, le cas échéant, avec un recul de 1,50 mètre maximum.

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

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

- 7.1.** L'implantation des constructions et installations sur rue devra se faire :
 - soit d'une limite séparative à l'autre ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale ;
 - soit sur une limite séparative ou en léger retrait de la limite séparative conformément à la tradition locale et en recul de l'autre limite séparative.

Dans ce cas, la continuité urbaine sur rue sera assurée par les constructions, les clôtures et/ou les porches.

- 7.2. Dans les autres cas, cette implantation devra s'opérer sur limite séparative ou en recul.
- 7.3. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, nonobstant les dispositions des articles UA 7.1. et UA 7.2.
- 7.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 9 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère. Selon l'ordonnancement architectural, cette hauteur pourra être majorée de 25 % maximum afin d'intégrer le projet dans son environnement urbain.
Dans tous les cas, la hauteur au faîtage ne pourra dépasser 15 mètres.
- 10.2. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UA 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) sont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- 10.4. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des dispositions de l'article UA 10.1.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2. Façades et murs

L'ensemble de la façade devra être traité de la même façon sans distinguer le soubassement, sauf quand il fait partie de l'écriture architecturale du bâtiment.

Le redressement par les enduits de façade des faux-aplomb des maisons à pans de bois sera interdit.

Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs, etc. devront être intégrés dans la façade des bâtiments. Une exception toutefois : les coffrets de branchement techniques seront interdits sur le mur des remparts.

Les rideaux métalliques devront être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Pour les teintes des façades on se référera aux orientations d'aménagement.

11.3. Huisseries

Les menuiseries devront s'intégrer dans la conception architecturale de la façade du bâtiment afin de préserver la typologie traditionnelle du centre ancien.

Les portes présentant un intérêt patrimonial doivent être conservées ou restituées.

11.4. Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 42 et 52° et elles seront couvertes de tuiles plates rouges-brun nuagé. Ces toitures pourront comprendre des lucarnes, lucarnes rampantes, ou panneaux solaires ou photovoltaïques dont les pentes pourront être différentes.

Par ailleurs, des toitures à pentes plus faibles ou des toitures en terrasse pourront être autorisées sur des bâtiments de faible emprise ou des volumes d'articulation.

Les toitures-terrasses inaccessibles devront être végétalisées ou couvertes par un complexe d'étanchéité d'aspect gris.

Les terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture seront interdites.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux auvents, aux vérandas.

Les gouttières et autres accessoires de toiture seront en zinc ou en cuivre.

En cas de transformation et/ou d'extension d'un bâtiment existant avec des toitures à la Mansart, cette dernière pourra être maintenue.

Les panneaux et capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les paraboles, autres antennes et potelets électriques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.

11.5. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sauf si leur but est d'assurer un ordre urbain continu sur rue.

11.6. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.7. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve, un emplacement doit être prévu pour le nombre de poubelles approprié.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, **d'extension**, de création de surface de plancher **supérieure à 5 m²** ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- chambres individuelles : 1 place / 2 chambres
- studios : 1 place / logement
- 2 pièces : 1,5 places / logement
- 3 pièces et plus : 2 places / logement
- maisons individuelles : 2 places
- opérations de constructions à partir de 4 logements : 1 local vélo suffisamment dimensionné

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Tertiaire :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Commerce :

Construction neuve :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher. Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Immeuble existant à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (création ou extension par changement de destination) :

- de 50 à 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente (sous 50 m² de surface de vente, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation de la modification n° 3, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de surface de vente créés par établissement commercial depuis l'approbation de la modification n°3.

- Dans tous les cas, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher.

Restaurants, débits de boisson :

Construction neuve :

- 1 place pour 10 m² de salle

Immeuble existant à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (création ou extension par changement de destination) :

- de 50 à 100 m² de salle : 1 place de stationnement, puis 1 place par tranche de 10 m² de salle (sous 50 m² de salle, aucune place ne sera exigée). A compter de la date d'approbation de la modification n° 3, il sera pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement, le cumul des m² de surface de salle créés par établissement depuis l'approbation de la modification n°3.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Hôtels :

- 1 place par chambre

12.2. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
- soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme ;

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

12.3. En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

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

Néant.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – ZONE UB

La zone UB est une zone équipée qui comprend les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une densité urbaine élevée.

La zone UB comprend le secteur UBa et les secteurs UBr3 et UBr2.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le paysage urbain.
- 1.2. La création d'entrepôts non liés à l'activité de vente au détail.
- 1.3. La création d'exploitations agricoles ou viticoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes ;
 - les dépôts de ferrailles et de déchets
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce.
- 1.5. Les carrières et les étangs.
- 1.6. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques..
- 1.7. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les constructions annexes.

- 1.8. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.

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

- 2.1. La reconstruction, l'extension, l'aménagement ou la transformation des établissements d'activités (industriels, artisanaux, agricoles, commerciaux, etc.) existants à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ou de permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale des lieux.
- 2.3. Dans le secteur UBa, les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.
- 2.4. Dans le secteur UBa, la hauteur de la dalle du premier niveau des locaux à usage d'habitation (sauf garages ou caves) devra être située à une hauteur minimale de 2,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une largeur de plate-forme de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à six logements et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Les voies publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) peuvent avoir des largeurs de plate-forme moindres.

Les nouvelles voies en impasse ouvertes à la circulation publique devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage.

Le long de la D 422 et de la D 426, les accès devront être établis où la gêne pour la circulation automobile sera la moindre.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

6.1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement architectural défini par les plans des façades des constructions avoisinantes.

Dans le secteur UBa, les constructions et installations devront être édifiées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à la rue de la Colline
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

6.2. Sauf dans le secteur UBa, en l'absence d'alignement architectural, les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois les constructions sur l'alignement sont autorisées le long des

sentiers exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes :

- que la hauteur totale des constructions sur l'alignement n'excède pas 4 mètres (la hauteur étant mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain sur l'alignement au droit de l'assiette de la construction projetée) dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement, et leur longueur sur l'alignement n'excède pas 10 mètres ;
- de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux saillies de faible emprise (débords de toiture, balcons, escaliers, etc.).

6.3. Les dispositions de l'article UB 6.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations à édifier en seconde profondeur, à l'arrière d'un bâtiment existant.

6.4. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UB 6.1. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

6.5. Les constructions et installations de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter, le cas échéant, avec un recul de 1,50 mètre maximum.
Cette disposition concerne également les locaux techniques (par exemple : local vélo, local poubelle, etc.).

6.6. Dans le secteur UBr3 et conformément au plan annexé au présent règlement :

Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 9 mètres par rapport aux allées du Verger, des Prés, des Roseaux, des Ormes et des Saules et par rapport à l'avenue des Roselières. Dans cette marge de recul les constructions annexes sont admises (locaux techniques, locaux poubelles, locaux vélos, carports).

De plus côté Parc, les constructions devront être implantées selon un alignement architectural (voir les ilots concernés sur le plan annexé).

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

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

- 7.2.** Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant ;
 - lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.
- 7.3.** Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, nonobstant les dispositions des articles UB 7.1. et UB 7.2.
- 7.4.** Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 14 mètres.
- 10.2.** En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UB 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) sont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- 10.4.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des dispositions de l'article UB 10.1.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions, installations et travaux (que ce soit par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier), ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.2. Façades et murs

Pour les constructions implantées à l'alignement, le socle sera constitué de matériaux de qualité et devra présenter une unité et une qualité d'aspect.

Pour les balcons et les loggias, les serrureries présenteront des barreaudages simples et les garde-corps seront métalliques et sans remplissage. Les cloisons de séparation entre les balcons seront constituées de matériaux pleins.

Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs, etc. devront être intégrés dans la façade des bâtiments.

Pour les teintes des façades on se référera aux orientations d'aménagement.

11.3. Toitures

Dans le cas de toitures nouvelles couvertes de tuile, les toitures du bâtiment principal auront une pente comprises entre 42 et 52°.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes ou extension de la construction principale (accolées ou non au bâtiment principal) ou aux éléments d'accompagnement de la construction principale.

Les toitures-terrasses devront être végétalisées ou couvertes par un complexe d'étanchéité gris et l'acrotère fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche.

Dans tous les cas, on privilégiera la simplicité dans la conception des toitures.

Les terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture seront interdites, de même que les toitures à la Mansart.

Toutefois, en cas de transformation et/ou d'extension d'un bâtiment existant avec des toitures à la Mansart, cette dernière pourra être maintenue.

Les panneaux et capteurs solaires, de même que tous les éléments de ventilation mécanique, devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les paraboles, autres antennes et potelets électriques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.

Dans le secteur UBr3 :

Les toitures terrasses inaccessibles des volumes principaux seront végétalisées.

11.4. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, la qualité esthétique du retrait et de la clôture devra permettre leur intégration dans la rue.

11.4.1. Dans le secteur UBr3 (voir les ilots concernés sur le plan annexé) :

Sur Parc, les clôtures seront réalisées :

- soit en panneaux grillagés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et de teinte vert ou gris,
- soit en mur plein de 1,60 mètre de hauteur. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, devront être impérativement enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Le mur pourra être interrompu, le total des vides n'excédant pas 1/3 de la longueur totale de la clôture, par un traitement différencié (grille constituée de barreaudage vertical en acier, claustra bois, panneau en mailles rigides, etc.).

Dans tous les cas, les clôtures seront accompagnées d'une haie bocagère continue associant différents arbustes (caduques, fleuris ou marcescents), plantés sur au moins 2 mètres de large (soit au moins 2 lignes de plantation le long de la limite).

11.5. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.6. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve, un emplacement doit être prévu pour le nombre de poubelles approprié.

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

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- chambres individuelles : 1 place / 2 chambres
- studios : 1 place / logement
- 2 pièces : 1,5 places / logement
- 3 pièces et plus : 2 places /logements
- maisons individuelles : 2 places
- opérations de constructions à partir de 4 logements : 1 local vélo suffisamment dimensionné
: dans les lotissements, groupes d'habitations et logements collectifs : 3 places supplémentaires (visiteurs), par tranche de 10 logements. Ces places devront être aisément accessibles depuis la voie publique.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Commerce :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher. Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Tertiaire :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Restaurants, débits de boisson :

- 1 place pour 10 m² de salle

Hôtels :

- 1 place par chambre

- 12.2.** En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;

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

- 12.3.** En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

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

- 13.1.** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain. Des plantations devront être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espace vert.
- 13.2.** Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.
- 13.3.** La bande de recul par rapport à l'alignement de la rue devra obligatoirement être traitée en espace vert sans stationnement.
- 13.4.** Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie publique par une clôture opaque.
- 13.5. Dans le secteur UBr2, le long du chemin rural à l'Est (voir plan annexé) :**
Une haie bocagère non continue associant différents arbustes (caduques, fleuris ou marcescents) sera plantée sur au moins 2 mètres de large (soit au moins deux lignes de plantation le long de la limite).

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS a été abrogé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014. Cet article est par conséquent supprimé.

CHAPITRE III – ZONE UC

La zone UC est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes proches du centre, comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

Elle comprend un secteur UCrI.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le paysage urbain.
- 1.2. La création d'entrepôts non liés à l'activité de vente au détail.
- 1.3. La création d'exploitations agricoles ou viticoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les éoliennes ;
 - les dépôts de ferrailles et de déchets ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, sauf pour les garagistes inscrits au registre du commerce.
- 1.5. Les carrières et les étangs.
- 1.6. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.7. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les constructions annexes.
- 1.8. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.

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

- 2.1. L'extension, l'aménagement ou la transformation des établissements d'activités (industriels, artisanaux, agricoles, commerciaux, etc.) existants à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ou de permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires existantes.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique, et environnementale des lieux.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour une voie publique ou privée qui dessert jusqu'à six logements et dont la longueur maximale n'excède pas 30 mètres.

Les voies publiques ou privées destinées exclusivement aux circulations douces (vélo, marche à pied, etc.) peuvent avoir des largeurs de plate-forme moindres.

Les nouvelles voies en impasse ouvertes à la circulation publique devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage.

Le long de la D 422 et de la D 426, les accès devront être établis où la gêne pour la circulation automobile sera la moindre. Ils sont interdits à partir de la D 426 sur son tronçon formant le contournement Sud.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent

être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1.** Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement architectural défini par les plans des façades des constructions avoisinantes.
- 6.2.** En l'absence d'alignement architectural, les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance minimale est portée à 3 mètres le long des emprises publiques réservées aux circulations douces (cycles, piétons) à condition de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité). Toutefois, les constructions sur l'alignement sont autorisées le long des sentiers exclusivement réservés aux piétons et/ou cyclistes dans les conditions suivantes :
 - que la hauteur totale des constructions sur l'alignement n'excède pas 4 mètres (la hauteur étant mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain sur l'alignement au droit de l'assiette de la construction projetée) dans une bande de 3 mètres comptée à partir de l'alignement, et leur longueur sur l'alignement n'excède pas 10 mètres ;
 - de n'apporter aucune gêne à la circulation publique (visibilité, sécurité).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux saillies de faible emprise (débords de toiture, balcons, escaliers, etc.).

- 6.3. Les dispositions de l'article UC 6.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations à édifier en seconde profondeur, à l'arrière d'un bâtiment existant.
- 6.4. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UC 6.1. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante
Dans le secteur UCrI, cette disposition s'applique pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU.
- 6.5. Les constructions et installations de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter, le cas échéant, avec un recul de 1,50 mètre maximum.
Cette disposition concerne également les locaux techniques (par exemple : local vélo, local poubelle, etc.).

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

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :
- en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant (*cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCrI*);
 - lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres (la hauteur étant mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain sur la limite séparative au droit de l'assiette de la construction projetée) dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, et leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres.
- 7.3. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, nonobstant les dispositions de l'article UC 7.1.
Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur UCrI.
- 7.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres. **Sauf dans le secteur UCr1 où elle est limitée à 9 mètres.**
- 10.2.** En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur dépasse les valeurs fixées à l'article UC 10.1., la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.4.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des dispositions de l'article UC10.1.
- 10.5.** Sur les terrains plats ou à faible pente, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée sera situé à 0,50 mètre maximum au dessus du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.6.** L'article UC 10.5. ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants à la date d'approbation de la présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions, installations et travaux (que ce soit par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier), ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les juxtapositions de garages ne pourront pas créer des longueurs de façades supérieures à 12 mètres linéaires.

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

11.2. Façades et murs

Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs, etc. devront être intégrés dans la façade des bâtiments.

Pour les teintes des façades on se référera aux orientations d'aménagement.

11.3. Toitures

Dans le cas de toitures nouvelles couvertes de tuile, les toitures du bâtiment principal auront une pente comprises entre 42 et 52°. La hauteur minimale de l'égout du toit sera d'au moins 1,50 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes ou extension de la construction principale (accolées ou non au bâtiment principal) ou aux éléments d'accompagnement de la construction principale.

Les toitures-terrasses devront être végétalisées ou couvertes par un complexe d'étanchéité gris et l'acrotère fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche.

Dans tous les cas, on privilégiera la simplicité dans la conception des toitures.

Les terrasses dites Hollandaises ou en débordement de toiture seront interdites, de même que les toitures à la Mansart.

Toutefois, en cas de transformation et/ou d'extension d'un bâtiment existant avec des toitures à la Mansart, cette dernière pourra être maintenue.

Les panneaux et capteurs solaires, de même que tous les éléments de ventilation mécanique, devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les paraboles, autres antennes et potelets électriques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.

11.4. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50 mètres sur le domaine public et 2 mètres en limite séparative. Toutefois, le long des emprises publiques réservées aux circulations douces, la hauteur de la clôture pourra être de 2 mètres maximum dans les cas suivants :

- si un bâtiment est implanté à l'alignement de la voie et que la clôture se situera dans le prolongement de ce bâtiment ;
- ou si une clôture préexistante excède 1,50 mètre.

11.4.1. Dans le secteur UCr1, côté Nord des allées (voir plan annexé) :

La clôture est constituée par le mur gabion figurant aux viabilités du lotissement. Aucune réhausse ou modification ne sont autorisées (1mètre maximum). La hauteur des portails est limitée à 1,40 mètre.

11.5. Traitement des abords des constructions

Les constructions devront s'inscrire au mieux dans la topographie. Seuls les remblais adossés aux constructions sur terrains en pentes sont autorisés.

11.6. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.7. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve, un emplacement doit être prévu pour le nombre de poubelles approprié.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, **d'extension**, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- chambres individuelles : 1 place / 2 chambres
- studios : 1 place / logement
- 2 pièces : 1,5 places / logement
- 3 pièces et plus : 2 places /logements
- maisons individuelles : 2 places
- opérations de constructions à partir de 4 logements : 1 local vélo suffisamment dimensionné
- : dans les lotissements, groupes d'habitations et logements collectifs : 3 places supplémentaires (visiteurs), par tranche de 10 logements. Ces places devront être aisément accessibles depuis la voie publique.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Commerce :

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher. Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Tertiaire :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Restaurants, débits de boisson :

- 1 place pour 10 m² de salle

Hôtels :

- 1 place par chambres

12.2 En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;

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

12.3 En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

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

13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain. Des plantations devront être réalisées dans la proportion d'au moins 1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espace vert.

13.2. Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.

13.3. Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie publique par une clôture opaque.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS a été abrogé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014. Cet article est par conséquent supprimé.

CHAPITRE III-bis – ZONE UD

La zone UD est une zone de renouvellement urbain qui correspond à la friche MATCH-hôpital et à une partie des abords de l'Ehn. Cette zone urbaine est vouée à la mixité, alliant fonctions résidentielle et commerciale. De plus la zone doit accueillir un parking ouvrages.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le paysage urbain.
- 1.1.1.** La création de nouveaux établissements à usage industriel.
- 1.1.2.** La création d'exploitations agricoles ou forestières.
- 1.1.3.** La création de construction d'activités artisanales.
- 1.1.4.** La création de piscines extérieures non couvertes.
- 1.1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les éoliennes ;
 - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 2 mètres et de plus de 100 m² non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 1.1.6.** Les carrières et les étangs.

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

- 2.1.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention des autorisations et à condition de mentionner le futur projet d'aménagement qui devra être compatible avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale ou environnementale des lieux.

2.2. Sont soumises à la condition particulière de la compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions d'activités commerciales,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la création d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux.

2.2. Les constructions ayant fonction d'entrepôts sous la condition d'être liés à une ou plusieurs construction(s) d'activités commerciales ou à une ou plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.3. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

3.4. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1.** Sauf dispositions contraires mentionnées dans les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié, les façades sur rue des constructions et installations devront être implantées :
 - soit à l'alignement de la voie et/ou des emprises publiques existantes ou programmées,
 - soit dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres de l'alignement de la voie et/ou des emprises publiques existantes ou programmées.
- 6.2.** En présence de dispositions mentionnées dans les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié :
Les constructions concernées doivent respecter lesdites dispositions.
- 6.3.** Les dispositions des articles UD 6.1. et UD 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations à édifier en seconde profondeur, à l'arrière d'un bâtiment existant.
- 6.4.** L'implantation des constructions et installations de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 6.5. Concernant l'implantation des constructions par rapport à l'Ehn :**
Nonobstant les articles précédents, par rapport à l'Ehn :
 - les constructions pourront s'implanter sur l'alignement en cas de reconstruction ou de reconversion de constructions existantes ;
 - dans les autres cas les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau. Ce recul minimal est porté à 4 mètres pour les saillies, débords et éléments en surplomb.

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

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

- 7.1.** L'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives devra se faire de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui sont limitrophes des zones UA et UB :**
Nonobstant l'article précédent, par rapport aux limites séparatives limitrophes des zones UA et UB, les constructions pourront s'implanter :
- soit sur limite séparative ;
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite séparative.
- 7.3. Concernant l'implantation des constructions par rapport à l'Ehn :**
Nonobstant les articles précédents, par rapport à l'Ehn :
- les constructions pourront s'implanter sur limite parcellaire en cas de reconstruction ou de reconversion de constructions existantes ;
- dans les autres cas les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau. Ce recul minimal est porté à 4 mètres pour les saillies, débords et éléments en surplomb.
- 7.4.** L'implantation des constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1.** Le point le plus haut des constructions ne pourra excéder 15 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) sont exemptés de la règle de hauteur maximale.
- 10.3.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des dispositions de l'article UD 10.1.

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

11.1. Disposition générale

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

11.2. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.3. Façades et murs

Les coffrets des volets roulants, les climatiseurs, etc. devront être intégrés dans la façade des bâtiments.

11.4. Toitures

Les toitures des volumes principaux auront une pente comprise entre 42° et 52°. Ces toitures pourront comprendre des lucarnes, lucarnes rampantes, ou panneaux solaires ou photovoltaïques dont les pentes pourront être différentes.

Par ailleurs, des toitures à pentes plus faibles ou des toitures en terrasse pourront être autorisées sur des bâtiments de faible emprise, sur des volumes d'articulation ou sur les volumes de rez-de-jardin en socle des constructions.

Les toitures-terrasses inaccessibles devront être végétalisées ou couvertes par un complexe d'étanchéité d'aspect brun/rouge.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages de parking collectif, aux auvents, et aux vérandas.

Les gouttières et autres accessoires de toiture seront en zinc ou en cuivre.

Les panneaux et capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les paraboles, autres antennes et potelets électriques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et devront s'harmoniser avec les couleurs de la toiture ou de la façade d'implantation.

11.5. Télécommunication

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

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

12.1. Dans tous les cas, les projets devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié.

12.2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les emplacements et les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- studios : 1 place / logement
- 2 pièces : 1,5 places / logement
- 3 pièces et plus : 2 places /logements
- opérations de constructions à partir de 4 logements : 1 local vélo suffisamment dimensionné

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Autres occupations et utilisations du sol (hors logement) :

Pour les équipements publics le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les stationnements devront être mutualisés dans la zone, au sein du parking ouvrages notamment, dans les conditions définies dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié.

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

Les constructions et aménagement devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations d'Aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS a été abrogé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.

CHAPITRE IV – ZONE UE

La zone UE est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'équipements et de services publics. Elle comprend :

- des secteurs **UEa** qui ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif ;
- un secteur **UEb** correspondant au Parc de la Léonardsau.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE 2.
- 1.2.** Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.3.** Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les constructions annexes.
- 1.4.** Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- 1.5.** Dans le périmètre de protection rapprochée, tel que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UE 2.8.

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

- 2.1.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique, ou de restauration ainsi que les installations et aménagements liés à ces constructions.
- 2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités.

- 2.5. La création de logements de service liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie, logement de fonction).
- 2.6. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 50% sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher.
- 2.7. **Dans le secteur UEb**, seront également autorisées les occupations et utilisations du sol, publiques ou privées, à usage touristique, hôtelier (notamment pour des séminaires et activités évenementielles) ou de restauration à condition qu'elles tiennent compte des caractéristiques ou de la préservation du site.
Les constructions à usage de bureau sont autorisées uniquement à l'intérieur du château.
- 2.8. Dans le périmètre de protection rapprochée, tel que figurant au plan de zonage :
- l'extension mesurée des constructions et installations existantes, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire ;
 - l'installation d'aires de jeux et de sport, non préjudiciables à la protection des ressources, liée au Centre de loisirs ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

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

Dans les secteurs UEa, les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

Dans le secteur UEa, les eaux pluviales seront traitées par un système d'assainissement individuel.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles a été abrogée par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014. En conséquence, cet article est supprimé.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

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

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
 $D=0$ ou $D \geq H/2$ minimum 3 mètres

7.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs compatibles avec le caractère sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les opérations d'équipements devront marquer leur caractère public par une architecture de qualité et comporter un volet paysager affirmé.

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

Les revêtements de façades, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale. Elles privilégieront dans leur réalisation l'utilisation de matériaux et une mise en œuvre soignée.

11.3. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

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

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

13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V – ZONE UF

La zone UF est une zone équipée qui est réservée à l'implantation de locaux d'hébergement touristique et d'équipements connexes.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UF2.
- 1.2. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les constructions annexes.

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

- 2.1. Les constructions à usage d'hébergement touristique ainsi que les installations et aménagements liés à ces constructions.
- 2.2. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4. La création de logements de service liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre

l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un danger à la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique; non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

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

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

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 7 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D \geq H/2$ avec un minimum de 7 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives

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

Néant.

Article UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 30%.

Article UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) et les bâtiments publics sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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

11.2. Façades et murs

Les revêtements de façades, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Clôtures

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

11.4. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.5. Ordures ménagères

Pour toute construction neuve, un emplacement doit être prévu.

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

Lors de toute opération de construction, **d'extension**, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

- logements : 1 place / logement

En aucun cas il ne sera possible de supprimer des places de stationnement existantes.

En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

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

- 13.1.** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.
- 13.3.** Les bandes de recul par rapport aux limites parcellaires devront être traitées en espace vert et plantées dans la proportion minimale d'1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espace vert.

Article UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VI – ZONE UX

La zone UX est une zone équipée qui est réservée à l'implantation d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur **UXa** correspondant au Parc d'activités du Thal et au Parc d'activités Sud, à vocation principalement artisanale et commerciale ;
- un secteur **UXb** à vocation principalement artisanale ;
- ~~— un secteur **UXc** à vocation exclusivement commerciale ;~~
- un secteur **UXd** à vocation principalement tertiaire et commerciale

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article UX I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des logements de service ou de gardiennage.
- I.2. La création d'exploitations agricoles.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- I.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage à l'exception des déchetteries publiques ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.5. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.6. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- I.7. **Dans le secteur UXa :**
 - les activités industrielles ;
 - les activités de restauration ou de débit de boisson non liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.

1.8. Dans le secteur UXb :

- les activités industrielles ;
- les activités commerciales.

~~1.9. Dans le secteur UXc, toutes activités économiques, à l'exception des activités commerciales et locaux annexes liés aux activités commerciales.~~

1.10. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme, à l'exception de celles autorisées sous conditions aux articles UX 2.4. et 2.5.

1.11. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.

1.12 Dans le secteur UXd :

- les activités industrielles
- les activités hôtelières
- les logements

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises au régime des installations classées) à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services ainsi que le commerce de gros s'il est lié à une activité présente sur le site, à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.

2.2. Deux logements de service par établissement, sauf dans **les secteurs UXa, et UXb**, ou ce nombre est ramené à un, à condition d'être :

- destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements en question,
- intégrés aux établissements sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer,
- limités à 120 m² de surface de plancher pour un logement et 250 m² pour deux logements.

2.3. Les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.

2.4. Dans les **zones de protection rapprochées (Z.P.R)** situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :

- les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendre les distances d'isolement, ou

pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone industrielle et les voies ferrées sans transport de voyageurs.

2.5. Dans les **zones de protection éloignées (Z.P.E)** situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :

- les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de zone d'éloignement ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les voies de communication de moins de 2 000 véhicules / jour et les voies ferrées.

2.6. Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, le service d'enlèvement des ordures ménagères et autres services techniques.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

Les voies en impasse doivent comprendre, dans leur partie terminale, une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre la giration des poids-lourds.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique pourront être limitées à un seul accès dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun nouvel accès sur la RD 500 ne sera autorisé. En outre, dans les secteurs **UXa, UXb et UXd** situé le long de la RD426, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes nationales et/ou départementales.

Article UX 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, sauf impossibilité technique de raccordement avérée.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques **et sur l'annexe réglementaire** :

6.1. Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage pour le secteur UXd, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette distance est portée à 20 mètres de la Rue du Génie.

Ces dispositions des articles 6.1 et 6.3 ne s'appliquent pas aux saillies de faible emprise (débords de toiture, balcons, escaliers, etc.).

6.2. Toutefois, le long des emprises publiques réservées aux circulations douces, les constructions et installations pourront s'implanter selon un recul minimum de 3 mètres.

- 6.3.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.4. Dans le secteur UXd situé le long de la RD426 conformément au plan annexé au présent règlement :**
- 6.4.1.** Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD426.
- 6.4.2.** Les constructions doivent respecter les alignements architecturaux indiqués sur le plan annexé (hors débords de toiture).

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

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

7.1. Par rapport aux limites de la zone UX à l'exception des zones d'activités futures (IAUx, IAUxa et IIAUx)

Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. La formulation mathématique est dans ce cas :

$D \geq H$ avec un minimum de 10 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UX et aux limites des zones d'activités futures (IAUx, IAUxa et IIAUx)

Sauf indications contraires figurant sur le plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :

$D = 0$ ou $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol maximale est de 75 % sauf en cas de mise en conformité avec les normes de sécurité.

~~9.2. Dans le secteur UXc, les constructions devront s'inscrire dans le périmètre figuré au plan de zonage sous la légende « emprise maximale des constructions »~~

Article UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres. Cette hauteur est ramenée à 13 mètres à l'ouest de la voie-ferrée. Toutefois, en secteurs UXa, UXb, ~~UXc~~ et UXd la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les locaux de service non intégrables aux bâtiments d'activités.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Dispositions générales

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

11.2. Matériaux

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes sombres. Les toitures devront être de couleur gris sombre. Cette dernière prescription (couleur gris sombre) ne s'applique pas dans les secteurs UXd et UXa.

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être implanté à l'écart des espaces publics et faire l'objet d'un aménagement paysagé comprenant si besoin une paroi périphérique de couleur sombre et/ou un rideau végétal dense.

11.4. Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés pourront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie composée ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple. Elles ne devront pas excéder 2 mètres de haut.

Dans tous les cas, on veillera particulièrement à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.

11.5. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement adaptées aux besoins et respectant les normes minimale définies ci-dessous.

Toutes les 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.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Logements de service :

- 2 places par logement

Locaux commerciaux (hors stockage) :

- 1 place par 25m² de surface de plancher pour les surfaces destinées à la vente avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de la surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 50 m² de **surface de plancher**

Ateliers de production :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher

Entrepôts et lieu de stockage :

- 1 place par 300 m² de surface de plancher

Stations de lavage :

- 2 places par poste de lavage

Hôtels :

- 1 place par chambre

Restaurants, cafés, bars, brasseries :

- 1 place pour 10 m² de salle effectivement réservée au public.

Pour les constructions autres que celles mentionnées ci dessus, le nombre de places de stationnement sera déterminé par les fonctions du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

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

13.1. La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

13.2. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

Les espaces situés entre la rue et les bâtiments ainsi que les fonds de parcelles donnant sur une zone naturelle (zone A ou N) devront être particulièrement bien traités du point de vue paysager. En aucun cas, ils ne devront comprendre de stockage et devront obligatoirement être plantés à raison d'1 arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

De plus, les espaces inclus dans la marge de recul, Rue du Génie, devront obligatoirement être traités en espaces verts et plantés à raison d'1 arbre à

haute tige pour 100 m² d'espaces verts. En aucun cas, ces espaces ne pourront comprendre de stockage.

- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 6 places de parking.

Article UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VII – ZONE IAU

La zone 1AU est une zone non équipée mais qui est destinée à être urbanisée à court ou long terme selon certaines modalités.

Avant tout opération, une campagne de comptage des terriers de Hamster commun devra avoir lieu dans les secteurs qui constituent un milieu particulier favorable au développement de l'espèce.

Elle est composée de secteurs urbanisables sous conditions :

- **1AUa**, quartier résidentiel à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à usage principal d'habitation à implanter dans l'ensemble du secteur ;
- **1AUb**, correspondant au quartier des Roselières ;
- **1AUc**, dans lequel l'urbanisation portera sur l'ensemble du secteur ;
- **1AUe**, réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **1AUxa et 1AUxb**, réservé aux activités économiques ;
- **1AUy**, destiné à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article 1AU I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AU 2.
- 1.2. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.3. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- 1.4. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- 1.5. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme, à l'exception de celles autorisées sous conditions aux articles 1AU 2.8. et 2.9.

1.6. Dans le secteur 1AUxb, sont interdits :

- Les logements ;
- Les activités commerciales si elles ne sont pas liées à une activité de production sur place ;
- Les activités hôtelières.

Article 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 50% sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher supplémentaires.

2.2. Dans le secteur 1AUa : les constructions à usage d'habitation, d'équipements, de services, d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier et leurs annexes pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire à condition que :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de 2 hectares d'un seul tenant ou sur l'ensemble du secteur, sans laisser de délaissé inférieur à la superficie minimale requise ;
- le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant les modalités exposées au document « Orientations d'Aménagement ». Dans le cas où l'opération est menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone 1AU tel que prévu au document « Orientations d'Aménagement ».
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés conformément au document « Orientations d'Aménagement » en permettant une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur.

2.3. Dans le secteur 1AUb : les constructions à usage d'habitation, d'équipements, de services, d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier et leurs annexes pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire à condition que :

- l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant le parti d'aménagement et le phasage exposé au document « Orientations d'Aménagement ».

- comme l'opération sera menée par étapes, aucune étape ne devra entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global du secteur 1AUb tel que prévu au document « Orientations d'Aménagement ».
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés conformément au document « Orientations d'Aménagement » en permettant une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur.

2.4. Dans le secteur 1AUc : les constructions à usage principal d'habitation à condition que :

- l'opération porte sur l'ensemble du secteur ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et permettent une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur.

2.5. Dans le secteur 1AUe : les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation d'équipements et/ou de services d'intérêt collectif, notamment scolaires, administratifs, de sports-loisirs, de santé et/ou de retraite, de stationnement, à condition que :

- le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- chaque opération respecte un plan d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et permettent une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur.

2.6. Dans le secteur 1AUxa : les activités économiques, compatibles avec la proximité immédiate des habitations, si elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant à condition que :

- l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant les modalités exposées au document « Orientations d'Aménagement » ;
- soit contiguë à une zone équipée ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par l'aménageur et permettent une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur.

2.7. Dans le secteur 1AUv : les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à son fonctionnement et à sa gestion, y compris l'établissement d'un bureau d'accueil et de services et d'un logement de gardiennage, à condition que :

- l'opération respecte un plan d'aménagement d'ensemble ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par l'aménageur.

- 2.8.** Dans les **zones de protection rapprochées (Z.P.R)** situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :
- les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ;
 - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
 - les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone d'activités et les voies ferrées sans transport de voyageurs.
- 2.9.** Dans les **zones de protection éloignées (Z.P.E)** situées autour des installations industrielles à risque telles que figurant au plan de zonage :
- les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, et n'engendrant pas de zone d'éloignement ;
 - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
 - les voies de communication de moins de 2 000 véhicules / jour et les voies ferrées.
- 2.10.** Dans le secteur 1AUxb : les activités économiques et leurs activités connexes (restaurant d'entreprises ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant à condition que :
- l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant les modalités exposées au document n°4 du PLU intitulé « Orientations d'Aménagement ».

Article 1AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Dans le secteur 1AUb : un seul accès sera autorisé par rapport à la RD 426, pour desservir le secteur.

Dans le secteur 1AUe « Est », figurant au lieudit « Kuttergaessel », la desserte du secteur devra s'opérer à partir de la RD 426.

Dans le secteur 1AUe « Schulbach », aucun accès direct sur la voie de contournement existante (RD 422) ne sera autorisé.

Dans le secteur 1AUv : la desserte du secteur se fera par un carrefour avec voie de tourne à gauche depuis la RD 422, celui-ci devra être aménagé de façon à garantir la commodité et la sécurité des usagers.

Dans le secteur 1AUxb, aucun nouvel accès depuis la RD 500 ne sera autorisé.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

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

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétons ou touristiques mentionnés au plan de zonage.

Article 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

L'assainissement sera conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières ne peuvent être déversées sur la voie publique.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent

être tels qu'ils garantissent soit l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, soit la récupération de ces eaux pluviales dans des dispositifs adaptés.

Dans tous les cas, le réseau sur la parcelle de propriété devra être de type séparatif.

4.3. Electricité

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUe** les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.
- 6.2. Dans le secteur 1AUv**, les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3. Dans le secteur 1AUxa**, les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des postes de transformation électrique.
- 6.4 Dans le secteur 1AUxb**, sauf indications contraires portées sur le plan de zonage :
 - 6.4.1.** Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'exception des éléments suivants :

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, poste de transformation électrique, ...) pourront s'implanter soit sur l'alignement, soit à une distance minimale de 1 m par rapport à l'alignement. Cette dérogation s'applique également dans les marges de recul indiquées sur le plan de zonage.

- 6.4.2.** Voie de desserte principale à créer au sein du parc d'activités : sur la section de voie indiquée sur le schéma d'aménagement figurant dans le document « orientations d'aménagement » du PLU et intitulée « voie de desserte principale à créer », les constructions devront respecter un recul minimal de 33 mètres par rapport à l'axe de l'emprise publique.

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, poste de transformation électrique, ...), ainsi que les parkings couverts pour les cycles, les locaux annexes d'une surface maximale de 25 m² (gardiennage etc...), les auvents et car ports non clos (d'une capacité maximale de 12 places) pourront s'implanter soit sur l'alignement, soit à une distance minimale de 1 m par rapport à celui-ci.

Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- 7.1.** Dans le secteur **1AUa**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$.
- 7.2.** Dans le secteur **1AUb**, les constructions et installations devront être implantées sur limite séparative ou en recul minimum de 0,80 mètres.
- 7.3.** Dans le secteur **1AUc**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$
Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives en cas de projet architectural commun.
- 7.4.** Dans le secteur **1AUe**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètre, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq 3$ m.
En limite de zone avec une zone U ou 1AU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite

séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

- 7.5. Dans le secteur 1AUxa**, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

Pour les logements de services non intégrables, cette distance sera $D \geq H/2$.
En limite de zone à vocation principalement résidentielle, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 20 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq 20$ m.

- 7.6. Dans le secteur 1AUv**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 7 mètres.

- 7.7. Dans le secteur 1AUxb**, sauf indications contraires portées sur le plan de zonage :

7.7.1. Par rapport aux limites du secteur 1AUxb

La construction devra être édifiée à une distance minimale de 12 mètres de la limite séparative.

7.7.2. Par rapport aux propriétés de la zone 1AUxb

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
 $D \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

- 7.7.3.** Nonobstant les dispositions des articles 7.7.1 et 7.7.2, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, poste de transformation électrique, ...) pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m par rapport à celle-ci.

Article 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

Article 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa, l'emprise au sol ne pourra excéder 60% à l'échelle du secteur.

Article 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1.** Dans le secteur **1AUa** la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 11 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **1AUb** la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur **1AUc**, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 11 mètres.
- 10.4.** Dans le secteur **1AUe**, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 16 mètres.
- 10.5.** Dans le secteur **1AUxa** la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage pour les logements de service non intégrables aux bâtiments d'activités.
- 10.6.** Dans le secteur **1AUv**, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres.
- 10.7.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.
- 10.8.** Dans le secteur **1AUxb** la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres. Sous le couloir des lignes électriques (63 kv), la hauteur maximale des constructions est ramenée à 4 mètres.

Article 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions, installations et travaux (que ce soit par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier), ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Dans le secteur 1AUv

Façades : les couleurs trop claires, vives et intensives sont interdites.

Toitures : les couvertures seront réalisées avec des matériaux dont la coloration et l'aspect permettent de limiter l'impact visuel dans le paysage.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

11.3 Dans le secteur 1AUxb :

Bâtiments et matériaux

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie et avec le même soin que les constructions principales.

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

Une cohérence d'ensemble des bâtiments sera recherchée de manière à assurer une harmonie et une valorisation paysagère du site.

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On privilégiera des teintes sombres.

Les toitures devront être de couleur gris sombre (excepté les toitures végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable)

Dépôts et stockage

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

Les dépôts ou stockages à l'air libre sont toutefois interdits s'ils sont visibles depuis la RD 500.

Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.

Le long de la RD 500, les clôtures du parc d'activités seront constituées d'un grillage doublé d'une haie. Elles ne devront pas excéder 2 mètres de haut, sauf nécessité technique justifiée.

Article 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Secteurs 1AUa et 1AUc

Lors de toute opération de construction, ~~d'~~extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Les ouvertures des garages (clos) auront au moins 2,60 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

Logements :

- logements collectifs : 1,7 places / logement
- maisons individuelles : 2 places
- habitat groupé : 1 place / logement ;
- opérations de constructions à partir de 4 logements : 1 local vélo suffisamment dimensionné
: dans les lotissements, groupes d'habitations et logements collectifs : 3 places supplémentaires (visiteurs), par tranche de 10 logements. Ces places devront être aisément accessibles depuis la voie publique.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure si la décimale excède 0,5. Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Dans tous les cas, une proportion minimale d'1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher devra être réalisée dans l'emprise de la voirie ou dans un parking collectif.

12.2. Secteurs 1AUb et 1AUe

Le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

12.3. Secteur 1AUv

Toutes les dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toutes constructions et installations nouvelles autorisées soit assuré dans des conditions de capacité et de sécurité suffisante. Une place de stationnement pour les visiteurs doit être prévue pour 10 places réalisées pour l'accueil des gens du voyage.

12.4. Secteurs 1AUxa et 1AUxb

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement adaptées aux besoins et respectant les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de places de stationnement sera déterminé par les fonctions du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Toutes les 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.

Logements de service : 2 places par logement

Locaux Commerciaux : 1 place par 25 m² de surface de plancher, avec, pour les commerces de 1000 m² et plus de surface de vente, un maximum de 100 % de surface de plancher. Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher

Ateliers de production : 1 place par 100 m² de surface de plancher

Entrepôts de stockage : 1 place par 300 m² de surface de plancher

Stations de lavage : 2 places par poste de lavage

Hôtels : 1 place par chambre

Restaurants, débits de boisson : 1 place pour 10 m² de salle.

12.5. En cas de réalisation de parkings extérieurs, si des nécessités techniques l'imposent, il y aura lieu de lutter contre les pollutions diffuses par la pose d'un séparateur d'hydrocarbure judicieusement dimensionné.

Article 1AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les fonds de parcelles en contact avec une zone naturelle A ou N doivent être particulièrement bien traités du point de vue paysager. Ils devront obligatoirement être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement.
- 13.2.** **Dans le secteur 1AUv**, les aménagements paysagers devront s'appuyer sur des essences locales et les haies seront composées d'essences diversifiées et de formes libres.
- 13.3.** **Dans le secteur 1AUxb**, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la superficie du terrain. Les bassins d'extinction sont compris dans la proportion d'espace vert. Un soin particulier sera apporté à l'ensemble des espaces verts et espaces libres.

Article 1AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS a été abrogé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014. Cet article est par conséquent supprimé.

CHAPITRE VIII – ZONE 2AU

La zone **2AU** est inconstructible pour l'instant. Toutefois, l'affectation future de certains secteurs est d'ores et déjà indiquée :

- **2AUa** réservé à terme pour de l'habitat majoritairement ;
- **2AUb** réservé à terme pour de l'habitat, des activités et des équipements notamment en liaison avec le tram-train ;
- **2AUx** réservé à terme aux activités économiques.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par le biais d'une modification, d'une révision et/ou d'une Z.A.C. du P.L.U.

Avant tout opération, une campagne de comptage des terriers de Hamster commun devra avoir lieu dans les secteurs qui constituent un milieu particulier favorable au développement de l'espèce.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.
- 1.2. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.3. Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- 1.4. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- 1.5. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme.

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

- 2.1. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

- 2.3.** Dans le secteur **2AUb**, les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités.

Article 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

Article 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

Article 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1.** Les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.
- 6.2.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- | | |
|----------------------------------|---|
| - RD 422 (au sud) et RD 426 : | 25 m pour les habitations
20 m pour les autres constructions |
| - Route Départementale : | 15 m |
| - Autre voie et chemins ruraux : | 10 m |

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.

Article 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations devront être implantées sur limite séparative ou en recul.

Article 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article 2AU 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

Article 2AU 12: OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

Article 2AU 13: OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

Article 2AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IX – ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole essentiellement inconstructible qui comprend 2 secteurs :

- **Aa**, secteur agricole constructible pour les agriculteurs et les viticulteurs ;
- **Av**, secteur viticole AOC, inconstructible.
- **Ab**, secteur agricole constructible sous conditions.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article A2.
- 1.2. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- 1.3. Les constructions à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- 1.4. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- 1.5. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme. Toutefois cet article ne s'applique pas dans le secteur Ab dans la zone de protection éloignée autour des installations industrielles à risque.
- 1.6. Dans le secteur Ab, la construction de logement est interdite.

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

- 2.1. **Dans l'ensemble de la zone A :**
 - 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - 2.1.2. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux et voiries).

- 2.1.3. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.1.4. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole, y compris les logements de fonction, existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.5. L'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation, non liées à une exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. L'extension est limitée à 50% sans pouvoir excéder 150 m² de SHON et 180 m² de SHOB supplémentaire.
- 2.1.6. Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les constructions et installations autorisées.
En outre **dans le secteur Av**, les affouillements et exhaussement nécessaires au maintien ou à la création de terrasses agricoles.
- 2.2. Dans les secteurs Aa :**
- 2.6.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole si elles ne portent pas atteinte à la protection des eaux potables.
- 2.6.2. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou viticole, à raison de 2 logements maximum par exploitation et à condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher par logement.
Ces constructions ne pourront être autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité et devront, sauf pour des raisons de salubrité et de sécurité, être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou concomitante.
- 2.6.3. La création de structures d'accueil à la ferme mais sans possibilité de changement de destination à des fins non agricoles à condition que :
- la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante ;
 - les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.6.4. L'édification de clôtures autour des bâtiments de l'exploitation moyennant l'obtention d'une déclaration ou autorisation préalable.
- 2.6.5. Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

2.3. Dans le secteur Ab :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que les panneaux photovoltaïques sur les bâtiments.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur la RD 500 est interdit, et les accès sur les RD peuvent être conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.

En outre pour les **secteurs Aa**, tout accès sur la RD 426 est interdit.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que la réglementation nationale relative aux eaux destinées à la consommation humaine et celle relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| - RD 422 (au sud) et RD 426 : | 25 m pour les habitations |
| | 20 m pour les autres constructions |
| - Route Départementale : | 15 m |
| - Autre voie et chemins ruraux : | 10 m |

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.

- 6.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

- 7.1.** **En secteurs Aa et Ab**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant :
 $D \geq H/2$ minimum 5 mètres
Cette distance minimale est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zones U ou AU.
- 7.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions sera limitée à :
- 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
 - 12 mètres pour les silos ;
 - 6 mètres pour les éoliennes à usage agricole servant au pompage de l'eau ;
 - 4 mètres pour les autres constructions autorisées.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

- 11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2. Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et/ou viticole et d'habitation autorisés **en secteurs Aa** et respecter les préceptes suivants :
- au sein de l'exploitation, les bâtiments devront être regroupés afin de former un ensemble homogène ; la distance entre deux constructions sera de 10 mètres maximum, sauf nécessité technique justifiée ;
 - les teintes de toitures devront être de couleur sombre ;
 - la couleur des murs des bâtiments évitera les teintes criardes et le blanc et seront uniformes ;
 - les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié ;
 - les toitures-terrasses sont interdites ;

Clôtures :

Les clôtures seront à mailles transparentes autour des bâtiments de l'exploitation.

11.3. Télécommunication

Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.4. Dans le secteur Ab, une harmonie architecturale devra exister entre les différents bâtiments et ces derniers devront être conçus de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Les couleurs criardes et le blanc sont proscrits.

Clôtures :

Les clôtures seront à mailles transparentes.

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

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

La création de logements d'habitation liés à l'exploitation agricole induira la création de deux places de stationnement par logement.

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

13.1. Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

13.2. Les marges de recul seront aménagées en espaces verts.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE X – ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité de l'environnement, des sites et des paysages. Elle comprend six secteurs :

- **Na** pour la protection et la mise en valeur des boisements importants ou remarquables,
- **Nb** pour la protection des zones de pelouses sèches,
- **Nc** pour la réalisation d'un centre équestre,
- **Ne** pour la mise en valeur d'un secteur d'étangs et du stand de tir,
- **Nj** secteur de jardins familiaux,
- **Nx** pour l'extension mesurée des habitations existantes en zone naturelle.

Ce règlement est complété par des Orientations d'Aménagement.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article N 2.
- I.2. Dans la zone inondable reportée au plan de zonage, toutes constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages nécessaires à la prévention des risques.
- I.3. Les constructions à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.4. Les constructions à moins de 6 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- I.5. Dans les zones de protection rapprochées et éloignées (Z.P.R / Z.P.E) situées autour des installations industrielles à risque, telles que figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol soumis aux règles du code de l'urbanisme.
- I.6. Dans le **secteur Na**, les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- 2.1.1. Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux et voiries).
- 2.1.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.1.3. La reconstruction après sinistre des bâtiments existants si cela n'engendre pas des risques et des nuisances pour l'environnement.
- 2.1.4. Les équipements et installations d'intérêt général telles que les constructions nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites paysagers ou celles liées à l'entretien et à l'animation pédagogique de la forêt.

2.2. Dans le secteur Na :

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.3. Dans le secteur Nc :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation d'un centre équestre.

2.4. Dans le secteur Ne :

Les constructions et installations liées à l'exploitation, et à la mise en valeur d'un secteur d'étangs et d'un stand de tir, à savoir :

- les aires de jeux,
- les équipements et installation nécessaires au stand de tir,
- l'entretien et l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de 50% d'extension maximale.

2.5. Dans le secteur Nj :

Les abris de jardins. On entend par abri de jardins, une construction démontable, servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries et dont la surface de plancher hors œuvre brute ne peut excéder 6 m² d'emprise et la hauteur totale 3 mètres.

2.6. Dans le secteur Nx :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 50% sans pouvoir excéder 150 m² de surface de plancher supplémentaire.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'un droit de passage (acte authentique constitutif de la servitude de passage) pour les véhicules et la pose des réseaux.

Les accès devront être conçus et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur la RD 500 est interdit, et les accès sur les RD peuvent être conditionnés à des aménagements liés à la sécurité ou la visibilité.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que la réglementation nationale relative aux eaux destinées à la consommation humaine et celle relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

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

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions et installations devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
- | | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| - RD 422 (au sud) et RD 426 : | 25 m pour les habitations |
| | 20 m pour les autres constructions |
| - Route Départementale : | 15 m |
| - Autre voie et chemins ruraux : | 10 m |

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.

- 6.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

7.1. Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions et installations devront être implantées sur limites séparatives ou en recul.

Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

7.2. Dans le secteur Nc :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ minimum 5 mètres

Cette distance minimale est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zones U ou AU.

7.3. Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin devront s'implanter sur limite séparative ou en recul.

7.4. Dans le secteur Nx :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$;

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les abris de jardin, l'emprise maximale est limitée à 6 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

10.1 Dans l'ensemble de la zone N :

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres.

10.2 Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3 mètres

10.3 Dans le secteur Nx :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

10.4 Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre, balustrades...) et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.3. Les clôtures autour des constructions autorisées seront à mailles transparentes.

11.4. Lorsque les lignes téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11.5. Dans le secteur Nx :

Les clôtures devront être constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre poteaux et doublées d'une haie composée ou par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple. Elles ne devront pas excéder 2,5 mètres de haut.

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

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

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

Néant.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

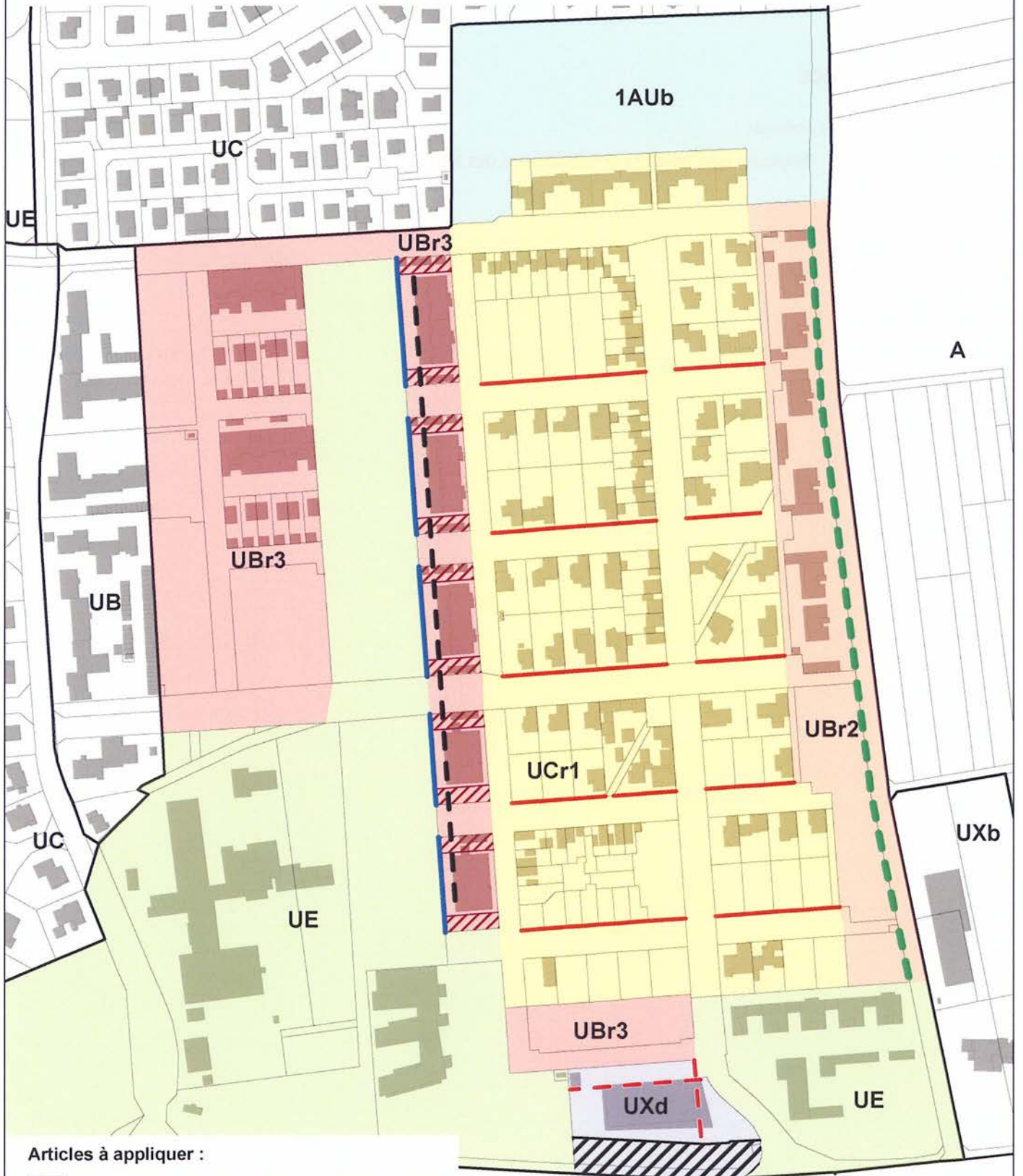
Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXE








Liste des annexes :

- Annexe réglementaire – lotissement des Roselières







ANNEXE REGLEMENTAIRE - LOTISSEMENT DES ROSELIERES



Articles à appliquer :

-  Art. UXd 6.4.1. Recul de 20 m par rapport à la RD
-  Art. UXd 6.4.2. Alignement architectural
-  Art. UB 6.6. Recul de 9 m par rapport aux allées
-  Art. UB 6.6. Alignement architectural à respecter
-  Art. UB 11.4.1. Règles des clôtures
-  Art. UC 11.4.1. Règles des clôtures (mur gabion)
-  Art. UB 13.5. Haie

Zones concernées :

-  UXd
-  UCr1
-  UBr3
-  UE
-  UBr2
-  1AUb



