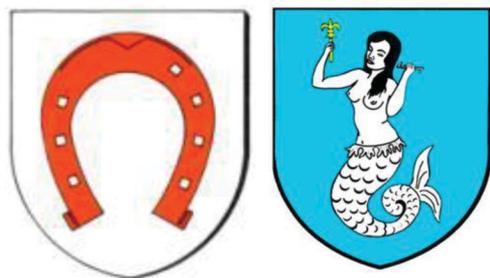


PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



**Commune de
Brunstatt-Didenheim**

BRUNSTATT

3c. Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
22 mars 2018 par délibération du Conseil
Municipal




Le Maire



2018

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I- ZONE UA.....	7
CHAPITRE II – ZONE UC	15
CHAPITRE III - ZONE UD.....	25
CHAPITRE IV - ZONE US.....	33
CHAPITRE V - ZONE UE.....	39
CHAPITRE VI - ZONE AU	47
CHAPITRE VII – ZONE A	57
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	63

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Brunstatt-Didenheim (sur l'entité de Brunstatt).

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

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

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols partiels de Brunstatt et du Tannenwald-Zuhrenwald. Les règles d'ordre public définies par les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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.

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.

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.

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.

- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du **27 septembre 2007**.
- 1.4. **La démolition** de tout ou partie des constructions nécessite l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du **27 septembre 2007**.
- 1.5. Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

1.6. Cour commune

Organisée par les dispositions des articles L.471-1 à L.471-3 et R.471-1 à R.471-5 du Code de l'Urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édiflée sur une propriété distincte.

1.7. Les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées figurent en annexe du PLU.

1.8. Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif applicables sur la commune.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de Brunstatt-Didenheim définit sur la partie Brunstatt :

La zone urbaine qui comprend :

- Une zone urbaine **UA** ; elle comprend le secteur **UAa**
- Une zone urbaine **UC** ; elle comprend les secteurs **UCi, UCa et UCc**
- Une zone urbaine **UD** ; elle comprend les secteurs **UDa, UDa1, UD1, UDb et UDe**
- Une zone urbaine **US** ; elle comprend les secteurs **USc, USd, USe, USfa et USfb**
- Une zone urbaine **UE** ; elle comprend les secteurs **UEa et UEb**.

La zone à urbaniser qui comprend :

- Un secteur **1AUa**
- Un secteur **1AUb**
- Un secteur **1AUc**

La zone agricole qui comprend :

- Les secteurs **Aa, Ab, Ac et Ad**.

La zone naturelle qui comprend :

- Une zone naturelle et forestière **N** ; elle comprend les secteurs **Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Ns et Nz**.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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 [...] depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme [...] en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A Brunstatt, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'application de l'article L.111-3 dans toutes les zones du PLU.
--

5. GLOSSAIRE

Carport :

Abri couvert totalement ouvert sur tous les côtés destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Construction annexe : sont considérés comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises. surface de plancher maximale de 30m².

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Destination des constructions :

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits.
Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.
Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie, ...) ainsi que les prestations de services tels que coiffeur, institut de beauté,

Entrepôt : cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
cette rubrique exclut les logements (sauf s'ils sont expressément mentionnés dans le règlement).

Rappel du Code Civil concernant les vues :

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



CHAPITRE I- ZONE UA

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit du noyau urbain central la commune. La zone UA comprend le secteur UAa (notamment vocation commerciale et de bureaux).

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels.
- 1.3. La création de nouveaux établissements agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement isolé de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - 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, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. **Sauf dans le secteur UAa**, la création d'établissements de commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 150 m².
- 1.7. **Dans le secteur UAa :**
 - la création de nouveaux établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente ; l'aménagement et l'agrandissement des établissements commerciaux existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés.
 - la création de logements en rez-de-chaussée d'immeubles (y compris les garages pour les logements) ; la réfection, l'aménagement et la réhabilitation des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisés.
- 1.8. La démolition des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

- 2.3.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumis à déclaration préalable.
- 2.4.** Sont soumis à déclaration préalable :
- les aires de stationnements ouverts au public ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir plus de 4 unités ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public ; de même que les stationnements en accès direct sur le domaine public.
- 2.5.** **Dans la zone UA**, pour toute opération de constructions neuve à usage d'habitation portant sur la création de 16 ou plus, au moins 20% des logements seront affectés au logement locatif social.
- 2.6.** Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès pour 15 mètres de façade.

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs (s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, la zone UA est classées en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article UA 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Cet article ne s'applique pas le long de l'emprise ferrée.
- 6.2.** En l'absence d'alignement architectural, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement. Ce recul minimal est de 2 mètres dans le secteur UAa et le long de l'emprise ferrée.
- 6.3.** Les piscines seront implantées avec un recul d'au moins de 2 mètres par rapport à l'alignement.
- 6.4.** Les dispositions des articles 6.1. à 6.2. ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité
 - aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 2,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
 - aux carports ;
 - aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
 - à l'isolation extérieure des constructions existantes
 - aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement. En outre, les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et l'entretien du chemin de fer.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. Dans toute la zone, sauf le secteur UAa :

7.1.1 Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie d'accès, augmentée s'il y a lieu de la marge de recul ou de l'alignement

architectural des façades défini par les immeubles avoisinants, les constructions pourront être édifiées ;

- soit sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies ;
- soit en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

7.2.1 Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, 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 mètres.

Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives si la hauteur sur limite du bâtiment à édifier n'excède pas 4 mètres et sa longueur 9 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres sur 2 côtés consécutifs, ou en cas d'accolement à un bâtiment préexistant sans dépasser la hauteur du bâtiment préexistant.

7.2. Dans le secteur UAa :

Les constructions pourront être édifiées ;

- soit sur limites séparatives
- soit en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.5. Les articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

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

Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments sera de 3 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 65 % de la superficie des terrains.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 10.1. La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (hors attique) et 17 mètres au faitage.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade (sauf adossement à un bâtiment) et comprendra un seul niveau. La hauteur maximale des constructions à toiture plate ou à faible pente sera de 15 mètres.

- 10.2. Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

- 10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UA 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'être 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.

Les murs pignons sur limite séparative, les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.

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

11.2. Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

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 ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La mutualisation des aires de stationnement est autorisée.

Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès.
Logement collectif	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Centre commerciaux et commerces de plus de 1000m ²	60% de surface de plancher,
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif- Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination	Normes minimales
Logements collectifs	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

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

- 13.1.** Les parcs, plantations à conserver figurant sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- 13.2.** Les arbres isolés figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à traiter en taille douce afin de garder leur intérêt paysager.
- 13.3.** Les espaces libres (hors constructions, circulations, stationnements) devront être entretenus et végétalisés.

Article UA 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE II – ZONE UC

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UC comprend les secteurs UCi (risque d'inondation), UCa (logements locatifs sociaux) et UCc (camping). Les secteurs UCi et UCc sont concernés par le risque d'inondation (les prescriptions du PPRI s'appliquent).

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - sauf dans le secteur UCc, le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non surbâties ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
 - sauf dans le secteur UCc, les terrains de camping et de caravanage ;
 - sauf dans le secteur UCc, 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, de déchets et de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de 4 unités.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. **Dans le secteur UCc**, les constructions autres que celles autorisées aux articles UC 2.3 à UC 2.4.
- 1.6. Tout bâtiment nouveau devra être édifié à une distance minimale de 6 mètres du Burnenbach.

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

Les secteurs UCc et UCi sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. **Dans le secteur UCc** ne sont autorisées que les occupations du sol liées au bon fonctionnement du camping existant, les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics et notamment les aménagements

nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection dans les limites fixées par le plan de prévention des risques d'inondation joint en annexe du PLU.

- 2.4. Dans les secteurs UCi, et UCc**, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions énoncées dans le PPRI.
- 2.5. Dans la zone UC**, sauf le secteur UCc, pour toute opération de constructions neuves à usage d'habitation portant sur la création de 6 16 ou plus, au moins 30 % 20% des logements seront affectés au logement locatif social. Toutefois, dans le secteur UCa au moins 80 % des logements qui seront édifiés dans le secteur UCa seront des logements locatifs sociaux.
- 2.6. Dans le secteur UCa**, il conviendra de prendre en compte le risque technologique lié à la présence de la centrale thermique et d'introduire des dispositions permettant de réduire les risques dans la zone exposée indirectement au risque (zone jaune).
- 2.7.** Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles supportent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs (s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, la zone UC est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article UC 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir les raccorder au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

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

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 2 mètres de la voie la plus proche.
- 6.2.** Le long de la voie ferrée, un recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise ferroviaire est exigé pour toute construction à usage d'habitation. Ce recul est réduit à 6 mètres pour les autres constructions. Toutefois pour les bâtiments annexes ce recul minimal est fixé à 3 mètres.
- 6.3.** Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement.
- 6.4.** Les dispositions de l'article 6.1 à 6.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;
 - aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 2,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
 - aux carports ;
 - aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles
 - l'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
 - aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

L'implantation de ces constructions ou ouvrages peut se faire sur l'alignement ou en recul de celui-ci. En outre, les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et l'entretien de chemin de fer.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.

7.2. Des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous paragraphes suivants :

- La hauteur sur limite du bâtiment à édifier n'excède pas 4 mètres et la longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté ou 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.
- En cas de projet architectural commun.
- Dans le secteur UCa, le long de la limite séparative contigüe avec le secteur USc.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité ;
- aux carports.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative. En outre, les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et l'entretien du chemin de fer.

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

- 8.1.** Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 4 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 50 % de la superficie des terrains.
- 9.2.** L'emprise au sol des constructions affectées à un usage artisanal, industriel ou commercial peut être portée à 65 % de la superficie du terrain.

L'article 9 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans les espaces compris dans le PPRI, la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère est augmentée de 1 mètre par rapport aux limites fixées dans les articles ci-après.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (hors attique) et 15 mètres au faitage.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade (sauf adossement à un bâtiment) et comprendra un seul niveau. La hauteur maximale des constructions à toiture plate ou à faible pente sera de 12 mètres.

- 10.2.** **Dans le secteur UCa**, la hauteur maximum des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (hors attique) et 17 mètres au faitage.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade (sauf adossement à un bâtiment) et comprendra un seul niveau. La hauteur maximale ses constructions à toiture plate ou à faible pente sera de 15 mètres.

- 10.3.** **Dans le secteur UCc**, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

- 10.4.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

- 10.5.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UC 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'être 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.

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

Les murs pignons sur limite séparative, les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur des façades principales.

Dans le cas de terrains en forte déclivité, du côté des façades du sous-sol les plus apparentes, un traitement architectural desdites façades doit être étudié ainsi qu'un traitement des jardins aux abords immédiats de ces façades de manière à harmoniser les différents niveaux entre eux et avec l'environnement.

Le remblaiement du terrain naturel nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative est interdit.

11.2. Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

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 d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature

et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La mutualisation des aires de stationnement est autorisée.

Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès.
Logement collectif	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Les places de stationnement pourront être mutualisées.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination	Normes minimales
Habitation surface de plancher > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 30 % du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur UCa, et dans le reste de la zone UC en cas de construction de logements locatifs sociaux, cette proportion est ramenée à 10 % minimum.
Les toits plats végétalisés (ou à faible pente) des immeubles ainsi que les dalles engazonnées utilisées pour le stationnement des véhicules sont comptabilisés dans le pourcentage minimum d'espace vert visés ci-dessus. Toutefois les espaces verts en pleine terre devront totaliser au moins la moitié de la proportion minimum d'espace vert.
- 13.2.** Les plantations à protéger figurant sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées (infrastructures, réseaux, ouvrages hydraulique etc).
- 13.3.** Les arbres isolés figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à traiter en taille douce afin de garder leur intérêt paysager.
- 13.4.** Les boisements existants le long des cours d'eau figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures, réseaux, ouvrages hydrauliques, etc.).
- 13.5.** Le parc à protéger figurant sur le plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devra être maintenu. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées (infrastructures, réseaux, ouvrages hydrauliques, etc.) ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement du site (chapelle).

Article UC 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE III - ZONE UD

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation
La zone UD comprend les secteurs UDa, UD1, UDa1, UDb, et UDe (règles particulières, lotissement des mélèzes). Les secteurs UDb sont concernés par le risque d'inondation (les prescriptions du PPRI s'appliquent).

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels et agricoles.
- 1.3. Les nouveaux établissements commerciaux dont la surface de vente excède 50 m² de surface de plancher.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non surbâties ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone, sauf dans les secteurs UDa ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage susceptible de contenir plus de 4 unités.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6. **Dans les secteurs UDa et UDa1**, les constructions devront être implantées avec une marge de recul minimal de 15 mètres par rapport aux espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements sont autorisés dans la marge de recul.
- 1.7. La démolition des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 1.8. Les opérations au sein des secteurs UDa, UDa1 et UD1 devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

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

Les secteurs UDb sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. **Sauf dans les secteurs UDa1 et UD1**, pour toute opération de constructions neuves à usage d'habitation portant sur la création de 16 logements ou plus, au moins 20% des logements seront affectés au logement locatif social.
- 2.4. Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre il est demandé :

- pour 1 logement à desservir : une emprise de voie de 3 mètres au moins ;
- à partir de 2 logements créés : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, les voies ouvertes à la circulation motorisée, et à double sens de circulation motorisée, devant néanmoins présenter une emprise minimum de 5 mètres.

Les voies en impasse 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 une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une 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, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs (s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, la zone UD est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article UD 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir les raccorder au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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 indications contraires sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement de la voie qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 6.2.** Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres de l'alignement.
- 6.3.** Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;
 - aux carports ;
 - aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
 - l'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul ;
 - aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;

L'implantation de ces constructions ou ouvrages peut se faire sur l'alignement ou en recul de celui-ci.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (3 mètres dans le secteur UDe).

S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.

- 7.2.** Des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives dans l'un des cas décrits aux sous paragraphes suivants :
- La hauteur sur limite du bâtiment à édifier n'excède pas 4 mètres et la longueur 7 mètres mesurée sur un seul côté ou 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.
 - En cas de projet architectural commun.
- 7.3.** Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Dans tous les cas, les dispositions de l'article UD 8 sont alors applicables.
- 7.5.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
 - aux éléments de constructions et aux dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité ;
 - aux carports.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative. En outre, les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et l'entretien de chemin de fer.

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

- 8.1.** Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 4 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie des terrains.

Les règles de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 10.1.** Sauf dans les secteurs **UDa, UDa1 et UDb**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des bâtiments à toiture plate ou à faible pente est limitée à 7 mètres à l'acrotère (hors attique) et 10 mètres au total. L'attique sera en recul minimal de 1 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade (sauf en cas d'adossement à un bâtiment) et comprendra un seul niveau.
- 10.2.** Dans les secteurs **UDa et UDa1**, la hauteur maximale des constructions sera limitée à la cote NGF 291 avec un nombre de niveaux limités à 5 au maximum (non comptés les garages enterrés ou semi-enterrés par rapport au terrain naturel).
- 10.3.** Dans les secteurs **UDb**, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.
- 10.4.** Toutefois les règles des articles 10.1. à 10.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.5.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires (sur toitures) et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UD 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'être 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.

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

Les murs pignons sur limite séparative, les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur des façades principales.

Dans le cas de terrains en forte déclivité, du côté des façades du sous-sol les plus apparentes, un traitement architectural desdites façades doit être étudié ainsi qu'un traitement des jardins aux abords immédiats de ces façades de manière à harmoniser les différents niveaux entre eux et avec l'environnement.

Les bâtiments devront s'adapter au profil de la pente de manière à s'intégrer dans le site. Tout effet de "taupinière" est interdit.

11.2. Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Article UD 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 d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La mutualisation des aires de stationnement est autorisée.

Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Logement collectif	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher

Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

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

13.1. La superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 35 % du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toits plats végétalisés (ou à faible pente) des immeubles ainsi que les dalles engazonnées utilisées pour le stationnement des véhicules sont comptabilisées dans le pourcentage minimum d'espace vert visés ci-dessus. Toutefois les espaces verts en pleine terre devront totalisés au moins la moitié de la proportion minimum d'espace vert.

Ils seront plantés d'arbres à raison d'un arbre pour 100m² de terrain.

13.2. Les parcs, plantations à conserver figurant sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus. Sauf dans les secteurs UDa et UDa1, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

13.3. Les arbres isolés figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à traiter en taille douce afin de garder leur intérêt paysager.

Article UD 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Chapitre IV - ZONE US

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone US comprend pour l'essentiel des constructions et services d'intérêt général ou collectif.

Cette zone comprend les secteurs USc, USd, USe, USfa et USfb.

Article US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article US 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les terrains de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des activités admises dans la zone ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Les secteurs USe, USfa, USfb sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage.
- 2.2. Les opérations prévues en emplacements réservés.
- 2.3. **Dans le secteur USc** sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes occupations et utilisations du sol liées au pôle universitaire et de formation, aux équipements sportifs et culturels ainsi que les logements locatifs sociaux. Les activités liées à l'hôtel d'entreprise (business center) sont également autorisées.
En cas de changement de destination des constructions existantes en faveur du logement, au moins 60 % du nombre de logements créés seront des logements locatifs sociaux. En cas de réhabilitation des immeubles de logements existants, au moins 60 % des logements devront être des logements locatifs sociaux. En cas de construction neuve de logements, 100 % des logements créés devront être des logements locatifs sociaux.

- 2.4. Dans les secteurs USd** sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et toutes occupations et utilisations du sol liées au pôle hospitalier (centre de soins, enseignements, logements liés, etc.).
- 2.5. Dans les secteurs USfa, USfb et USE** sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements de services ou de gardiennage. Sont autorisées la couverture des équipements sportifs d'intérêt général (dôme de court de tennis, toiture auvent sur zone de jeux) dès lors qu'elle n'entrave pas le bon écoulement des eaux de ruissellements liées aux précipitations ou les eaux issues d'une crue de l'III ou les fossés attenants)
- 2.6.** Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

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

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage depuis la voie publique aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

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

4.1. Eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs (s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, la zone US est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux et branchements d'électricité et de télécommunication seront souterrains.

Article US 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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 privatifs.

6.1. Dans l'ensemble des secteurs, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'axe de la voie.

6.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de 3 mètres minimum.

7.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

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

Les accès nécessaires aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devront être assurés.

Article US 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article US 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans les espaces compris dans le PPRI, la hauteur maximum est augmentée de 1 mètre par rapport aux limites fixées dans les articles ci-après.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au terrain naturel et 25 mètres maximum dans les secteurs USc et USd.
- 10.2.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises (y compris les cheminées nécessaires au bon fonctionnement de la centrale thermique), ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires (sur toitures) sont exemptés de règles de hauteurs.

Article US 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'être 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.

Une qualité architecturale des bâtiments sera recherchée, ainsi qu'une intégration urbanistique de haute qualité.

Article US 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le regroupement ou la mutualisation des places de stationnement est autorisé.

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

13.1. Dans le secteur USd, l'ensemble des espaces libres devra être planté et aménagé, et les abords des constructions, installations et des aires de stationnement devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières...) afin d'assurer une bonne insertion du pôle hospitalier dans le site.

Ces espaces seront plantés d'arbres à haute tige à raison d'au moins 1 arbre pour 200 m² d'espaces verts.

- 13.2.** Les boisements existants le long des cours d'eau figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules sont autorisées les infrastructures d'intérêt général (réseaux, ouvrages hydraulique etc).

Article US 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE V - ZONE UE

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UE comprend un espace réservé au club canin (UEb) et un secteur urbanisé occupé pour l'essentiel par des activités économiques (UEa) ; ce secteur UEa a une vocation mixte (activités tertiaire et logements).

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. 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, de déchets, de véhicules hors d'usage,;
- 1.4. Les entrepôts isolés non liés à une activité sur place.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.
- 1.6. Toute activité incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.

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

Les secteurs UEa et UEb sont compris dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

Dans toute la zone sont autorisées :

- 2.1. L'extension et l'aménagement des établissements d'activités existants à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins et par rapport au voisinage des zones d'habitation, actuelles et futures.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les équipements d'infrastructures et leurs annexes techniques sont autorisées.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements liés aux opérations autorisées dans la zone.

- 2.4. Les opérations prévues par des emplacements réservés.
- 2.5. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir
- 2.6. **Dans le secteur UEa** sont autorisées les occupations et utilisation à vocation artisanale et l'extension des activités existantes (compatibles avec le voisinage des zones d'habitation), les bureaux, les commerces, les hôtels, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les logements. Pour toute opération de constructions égale ou supérieure à 6 16 logements (construction neuve et réhabilitation par changement de destination), au moins 20% des logements seront affectés au logement locatif social.
- 2.7. **Dans le UEb** ne sont autorisées les occupations et utilisation liés à l'extension de l'établissement existant à la date d'approbation du PLU.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour 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 implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs (s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, la zone UE est classée en zone de non-aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements des réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article UE 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres de l'alignement.

6.2. La règle des articles 6.1 et 6.2 ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

7.3. Les règles 7.1 et 7.2 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur les limites séparatives.

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à assurer l'accès et le passage nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 9.1.** L'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 50 % de la superficie des terrains.
- 9.2.** L'emprise au sol des constructions affectées à un usage artisanal, industriel ou commercial peut être portée à 65 % de la superficie du terrain.

L'article 9 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Dans les espaces compris dans le PPRI, la hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère est augmentée de 1 mètre par rapport aux limites fixées dans les articles ci-après.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (hors attique) et 15 mètres au faitage.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade (sauf adossement à un bâtiment) et comprendra un seul niveau. La hauteur maximale des constructions à toiture plate ou à faible pente sera de 12 mètres.

- 10.2.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

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

11.1. Dispositions générales

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. Bâtiments - Matériaux

Les bâtiments quels que soient leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

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

11.3. Dépôts et stockages

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

11.4. Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

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 minimum toute gêne visuelle.

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

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

12.2. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Logement	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de ladite propriété.

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

13.1. Les surfaces libres doivent être plantées. La surface des espaces plantés ne pourra être inférieure à 10 % de la surface de la parcelle. Cette superficie minimale est de 20 % pour les constructions à usage d'habitation.

13.2. Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts.

Article UE 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE VI - ZONE AU

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation].

La zone AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc. Ces secteurs constituent des secteurs d'extension urbaine à vocation principale de logements.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non surbâties ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - 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, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ;
- les installations, aménagement et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- la réfection des constructions existantes ;

2.2. Dans les secteurs 1AUa, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs ; toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à la surface minimale requise pour l'opération, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;

2.3. Dans les secteurs 1AUb, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs ; toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à la surface minimale requise pour l'opération, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- que chaque opération d'aménagement comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2.4. Dans les secteurs 1AUc, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs ; toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à la surface minimale requise pour l'opération, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- que chaque opération d'aménagement comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux.

- 2.5.** Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Article AU 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, conformément à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

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

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

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

Le raccordement systématique des eaux pluviales n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs (s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement : le réseau existant n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets. Le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance d'une gestion à la parcelle le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Article AU 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

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

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

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

6.1. Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement des routes départementales et des voies futures figurant en emplacement réservé.

6.2. Dans les autres cas ce recul minimal sera de 2 mètres minimum.

6.3. Les articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 2,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- aux carports ;

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de l'alignement, soit sur l'alignement.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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.

7.2 Des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives dans les cas non cumulatifs suivants :

- si la hauteur sur limite du bâtiment à édifier n'excède pas 4 mètres et sa longueur 9 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.
- en cas de projet architectural commun.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements).
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

- aux carports.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

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

- 8.1.** Sauf en cas d'accolement, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation sera de 4 mètres au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** Dans le secteur **1AUc**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie des terrains.

- 9.2.** Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie des terrains.

L'article 9 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 10.1.** Dans le secteur **1AUa**: la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au total.

- 10.2.** Dans le secteur **1AUb**: la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage
La hauteur des bâtiments à toiture plate ou à faible pente est limitée à 7 mètres à l'acrotère (hors attique) et 10 mètres au total.

- 10.3.** Dans le secteur **1AUc** : la hauteur maximum des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère (hors attique) et 15 mètres au total.

- 10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article AU 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'être 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.

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

Les murs pignons sur limite séparative, les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur des façades principales.

Dans le cas de terrains en forte déclivité, du côté des façades du sous-sol les plus apparentes, un traitement architectural desdites façades doit être étudié ainsi qu'un traitement des jardins aux abords immédiats de ces façades de manière à harmoniser les différents niveaux entre eux et avec l'environnement.

Les bâtiments devront s'adapter au profil de la pente de manière à s'intégrer dans le site. Tout effet de "taupinière" est interdit.

11.2. Clôtures

Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Celles-ci devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Article AU 12 : OBLIGATION 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 d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.3. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La mutualisation des aires de stationnement est autorisée.

Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Maison individuelle ou habitat individuel groupé	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès.
Logement collectif	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	60% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	30% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif-Entrepôt	En fonction des besoins de l'opération.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Les places de stationnement pourront être mutualisées.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

12.4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Dans les secteurs **1AUa** et **1AUb**, la superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 35 % du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toits plats végétalisés (ou à faible pente) des immeubles ainsi que les dalles engazonnées utilisées pour le stationnement des véhicules sont comptabilisés dans le pourcentage minimum d'espace vert visés ci-dessus. Toutefois les espaces verts en pleine terre devront totalisés au moins la moitié de la proportion minimum d'espace vert.

Ils seront plantés d'arbres à raison d'un arbre pour 100m² de terrain.

- 13.2.** Dans le secteur **1AUc** : la superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 30 % du terrain, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toits plats végétalisés (ou à faible pente) des immeubles ainsi que les dalles engazonnées utilisées pour le stationnement des véhicules sont comptabilisés dans le pourcentage minimum d'espace vert visés ci-dessus. Toutefois les espaces verts en pleine terre devront totalisés au moins la moitié de la proportion minimum d'espace vert.

Article AU 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE VII – ZONE A

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone agricole qui comprend :

- Le secteur Aa (possibilité d'implanter des sorties d'exploitation) ; ce secteur comprend le sous-secteur Aax ;
- Le secteur Ab ;
- Le secteur Ac (possibilité de construire un hangar agricole) ;
- Le secteur Ad (projet de maraîchage)

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2 ainsi que les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation. Sont admis les installations techniques (postes de transformation, armoire de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

2.1. Dans toute la zone (y compris les secteurs) sont autorisées :

- 2.1.1. Les constructions, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages et infrastructures linéaires d'intérêt général sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 2.1.2. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.1.4. L'édification et la transformation de clôtures autres qu'à usage agricole sont soumises à autorisation préalable.
- 2.1.5. Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
- 2.1.6. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.7. La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions isolées », à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes, si elles ne sont pas accolées au bâtiment existant, devront être édifiées à proximité des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage. L'extension et la construction d'annexe de la construction à usage d'habitation sont limitées à 50 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.1.8. Les systèmes d'irrigations des terres.

2.2. **Dans le secteur Aa (comprenant le sous-secteur Aax),** les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

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.

Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires et destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont l'édification doit obligatoirement être antérieure ou concomitante. Par exploitation, deux logements au maximum sont autorisés, d'une surface de plancher maximale de 180 m² de surface de plancher par logement.

La réfection et l'extension des constructions à usages d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés. L'extension et la construction d'annexe de la construction à usage d'habitation existante est limitée à 50 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur Aax, sont également autorisés la création de box à chevaux et écurie d'une surface de plancher de 100m² maximum.

2.3. **Dans le secteur Ac,** la construction de hangars est autorisée à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.

2.4. **Dans le secteur Ad,** les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances par rapport à un voisinage de zones d'habitations (actuelles et futures) et à condition de ne pas générer de périmètre de réciprocité. Les serres, et si nécessaire à l'activité agricole, l'édification d'un logement d'une surface de plancher de 150 m² maximum.

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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

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

4.1. Eau potable

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérées comme raccordables.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier les fossés et cours d'eau existants.

La zone A est classée soit :

- en zone de non aggravation de ruissellement : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales.
- en zone de réduction du ruissellement : les dispositions à prendre en compte sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles

A défaut de classement, les eaux de ruissellements doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux imperméables.

Article A 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

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

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'alignement de la voie :

- **RD** : 25 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

Ces règles d'implantation 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 des bâtiments par rapport à celles-ci.

- 6.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;

Dans ces cas les constructions pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul des voies.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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 différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles d'implantation 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 des bâtiments par rapport à celles-ci.

- 7.2.** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans ces cas les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 10.2.** La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 12 mètres au total.

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.

Les constructions admises dans la zone A devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage. La couleur des façades des bâtiments devra être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Les couleurs vives sont interdites.

- 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.** Tout dépôt et stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense.
- 11.4.** Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres et devront être constituées de grillages à larges mailles.
- 11.5.** A proximité des entités bâties actuelles et futures, afin d'en adoucir la perception, un accompagnement végétal sera réalisé (plantations d'arbres à hautes tiges notamment).

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

Néant.

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

- 13.1.** Les constructions de bâtiments 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 espaces inscrits en plantations à réaliser sur le plan de zonage sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces pourraient également servir à recueillir les eaux de ruissèlement drainées en amont afin d'éviter toute coulée de boue dans le secteur.
- 13.3.** Les arbres isolés et alignement d'arbres figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées (entretien des espaces, infrastructures, réseaux etc...).
- 13.4.** Les prés-vergers et plantations figurant sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées (entretien des espaces, infrastructures, réseaux, gestion des eaux, etc...).
- 13.5.** Les arbres isolés et alignement d'arbres figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées (entretien des espaces, infrastructures, réseaux etc...).
- 13.6.** Les espaces boisés figurant sur le plan de zonage au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme sont protégés et soumis au régime de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

CHAPITRE VIII - ZONE N

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Na (aire de promenade, abri)
- Nb (habitations existantes et box à chevaux)
- Nc (réfection hangar et pisciculture)
- Nd (antenne de téléphonie mobile)
- Ne (zone d'étang)
- Nj (zone de jardins familiaux)
- Ns (dépôt de sel, déchetterie)
- Nz (protection d'une zone humide)

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. 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 dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

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

Une partie de la zone N est comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- 2.1.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.

- 2.1.2. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- 2.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages et infrastructures linéaires d'intérêt général. Sont admis les installations techniques (postes de transformation, armoire de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement.
- 2.1.4. L'édification et la transformation de clôture.
- 2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.
- 2.1.6. Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.1.7. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments.
- 2.1.8. La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions isolées » à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes, si elles ne sont pas accolées au bâtiment existant, devront être édifiées à proximité des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage. L'extension et la construction d'annexe de la construction à usage d'habitation sont limitées à 50 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.2. **Dans le secteur Na** sont autorisés une aire de pique-nique et un abri couvert.
- 2.3. **Dans le secteur Nb** sont autorisés :
La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes, si elles ne sont pas accolées au bâtiment existant, devront être édifiées à proximité des bâtiments existants et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage. L'extension et la construction d'annexe de la construction à usage d'habitation est limitée à 50 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
L'édification de box à chevaux est autorisée.
- 2.4. **Dans le secteur Nc**, sont autorisées la réfection des constructions existantes.
- 2.5. **Dans le secteur Nd**, l'édification d'une antenne de téléphonie mobile est autorisée.
- 2.6. **Dans le secteur Ne**, les occupations et utilisations liées au bon fonctionnement de l'étang ainsi que la réfection et l'extension du bâtiment existant. Cette extension ou la création d'annexe ne peut excéder 20 m² de superficie de plancher supplémentaire par rapport à la superficie de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.7. **Dans les secteurs Nj** sont autorisés les abris de jardin d'une emprise maximale de 12 m² d'emprise au sol, à raison d'un seul abri par lot.

2.8. Dans les secteurs Ns, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liés à la déchetterie et au dépôt de sel.

2.9. Dans les secteurs Nz, tous travaux, affouillements ou exhaussements susceptibles d'altérer le caractère de zone humide du secteur

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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

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

4.1 Eau potable

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

4.2. Assainissement

Le pétitionnaire doit respecter les règlements en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérées comme raccordables.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier les fossés et cours d'eau existants.

La zone N est classée soit :

- en zone de non aggravation de ruissellement : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales.

- en zone de réduction du ruissellement : les dispositions à prendre en compte sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles

A défaut de classement, les eaux de ruissellements doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux imperméables.

Article N 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

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

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

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'alignement de la voie :

- **RD** : 25 mètres
- **Autre voie** : 10 mètres

Ces règles d'implantation 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 des bâtiments par rapport à celles-ci.

6.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du chemin de fer.
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité ;

- au secteur Nd.

Dans ces cas les constructions pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul des voies.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction 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 les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Dans le secteur **Nj**, les abris de jardin pourront être implantés sur limites séparatives.

7.3. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

Ces règles d'implantation 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 des bâtiments par rapport à celles-ci.

7.4. Les dispositions des articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas :

- aux constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du chemin de fer.
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- au secteur **Nd**.

Dans ces cas les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins (1abri par lot au maximum) est limitée à 12 m² par abri.

Dans le secteur Na, l'emprise maximale au sol de l'abri couvert sera de 60 m².

Dans le secteur Nb, l'emprise maximale au sol des box à chevaux, sera de 100m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. **Sauf dans le secteur Nd**, la hauteur totale maximale des constructions est limitée à **12 mètres**, sauf sous les lignes électriques à haute tension où cette hauteur est ramenée à 8 mètres.

10.2. **Dans les secteurs Nj**, la hauteur maximale des abris de jardin sera de 3 mètres au maximum.

10.3. **Dans le secteurs Nd**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 32 mètres.

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 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.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.
En outre, dans les secteurs Nj, les façades des constructions devront présenter un aspect bardage bois.
- 11.3.** Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres et devront être constituées de grillages à larges mailles.

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

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

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

- 13.1.** Les boisements et les espaces boisés classés à conserver sont soumis au régime de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les espaces inscrits en plantations à réaliser sur le plan de zonage sont à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces pourraient également servir à recueillir les eaux de ruissellement drainées en amont afin d'éviter toute coulée de boue dans le secteur.
- 13.3.** Les arbres isolés et alignement d'arbres figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées (entretien des espaces, infrastructures, réseaux etc...).
- 13.4.** Les prés-vergers et plantations figurant sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme être maintenus. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

y sont autorisées (entretien des espaces, infrastructures, réseaux, gestion des eaux, etc...).

- 13.5.** Les boisements existants le long des cours d'eau, figurant au plan de zonage sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (entretien des espaces, infrastructures, réseaux, ouvrages hydraulique etc).

Article N 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

