



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

DECLARATION DE PROJET

VOLET MEC

Règlement écrit

Elaboration POS le 15/12/1978
Révision du POS en PLU le 19/12/2012
Modification 1 du PLU le 09/06/2016
Modification 2 du PLU le 25/06/2020

APPROBATION DE LA MEC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2023,

A Châtenois,
le 12 octobre 2023



Le Maire,
Luc ADONETH

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de CHATENOIS dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

Article II. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Article III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone urbaine **UA**, comprenant un secteur **UAr** et un secteur **UAs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, divisée en quatre secteurs **UBa**, **UBb**, **UBc** et **UBh**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UF**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **US**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX**, comprenant un secteur **UXa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone à urbaniser **1AUH**, comprenant un secteur **1AUHa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **1AUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AUH**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre III du règlement.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. **Elles comportent un secteur Ac, un secteur Ah, un secteur Aj et un secteur Apc.** S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. La zone **N comporte un secteur Ne et un secteur Nm.** S'y appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

Article IV. Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article V. Définitions

Voir le glossaire ci-après.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A comprend :

- un secteur **Ac**, constructible pour l'activité agricole
- un secteur **Ah**, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole
- un secteur **Aj**, où sont autorisés l'aménagement de jardins familiaux et la construction d'abris nécessaires à leur entretien
- un secteur **Apc**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, où sont autorisés la réalisation d'aire de stationnement automobile partagée (parking de covoiturage) ainsi que des constructions et dispositifs de production d'énergie solaire intégrés.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes demeurent interdites dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement :

- toute construction à usage d'habitation ou toute construction à usage d'hébergement,
- tout nouvel aménagement sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- tout sous-sol (local situé sous le premier niveau utile, à l'exception des vides sanitaires) sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- les clôtures, haies et plantations faisant obstacle au libre écoulement des eaux. La hauteur du muret bas de la clôture ne peut excéder 0.30 m,
- tout changement de destination vers un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses (définies comme telles par les lois et règlements en vigueur), ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
- tout dépôt de déchets et toute décharge.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone A :

- les abris pour animaux, nécessaires à l'activité agricole, ouverts sur un côté au-moins et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 (quarante) m²,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre, sauf en secteur inondable repéré au plan de règlement, où la reconstruction à l'identique demeure interdite,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,

- les itinéraires de déplacements doux,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitation sur le site de l'exploitation,
 - qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 (cinquante) mètres des bâtiments agricoles existants,
 - qu'il n'y ait pas plus d'une construction à usage d'habitation par exploitant agricole,
 - que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

Toutefois, dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants, limitées en superficie, et économiquement nécessaires à l'expansion de l'exploitation.

De plus, dans le secteur Ah :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

De plus, dans le secteur Aj :

- La construction d'abris de jardin, ouverts ou fermés, d'une emprise au sol unitaire inférieure ou égale à 10m²

De plus, dans le secteur Apc :

- Les aires de stationnement automobiles à condition qu'il s'agisse de stationnement partagé (aire de covoiturage)
- Les structures couvertes de type « auvent » pouvant servir de support à des dispositifs de production d'énergie solaire ou d'abris vélos/piétons, à condition qu'elles soient liées aux utilisations du sol autorisées et qu'elles ne génèrent pas de surface de plancher ;
- Les abris à vélos fermés n'excédant pas 30 m² de surface de plancher globale ;
- Les constructions destinées à l'entretien et au fonctionnement technique du secteur (type local technique) n'excédant pas 15 m² de surface de plancher globale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Aucun projet ne peut prendre accès sur la déviation de la RN 59.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer des eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public qui reçoit les eaux pluviales s'il existe.

Dans le secteur Apc, les eaux pluviales devront être collectées et évacuées directement sur le terrain par l'intermédiaire de systèmes de gestion adaptés (espaces de pleine terre, noues, bassin, etc.) conformes à la réglementation et à la doctrine de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Dans le secteur Apc, le raccordement des bâtiments aux réseaux secs devra être prévu, les besoins en électricité pouvant aussi être assurés par des dispositifs de production d'énergie intégrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de ces voies.
3. Par rapport à la Route Nationale 59 et aux Routes Départementales 424 et 35, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.
4. Par rapport à l'axe de l'autoroute, les constructions devront respecter un recul de 100 (cent) mètres de cette voie.
5. Par rapport à l'axe du futur contournement de Châtenois (RN 59), les constructions devront respecter un recul de 50 (cinquante) mètres de cette voie.
6. Par rapport aux canalisations de gaz, les constructions devront respecter un recul de 10 (dix) mètres de l'axe de ces installations.
7. Par rapport aux forêts, les constructions devront respecter un recul de 30 (mètres) mètres de la lisière des forêts.

Dispositions particulières

1. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.
2. Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment reconstruit après un sinistre, qui devra respecter l'implantation du bâtiment d'origine.
3. Les constructions mentionnées dans le secteur Apc à l'article 2A du présent règlement devront respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 3 (trois) mètres.

2. Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes, ne respectant pas ces dispositions, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.
- Dans le secteur Aj, aux abris de jardins.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Sur l'ensemble du secteur Aj, l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 300m² de surface de plancher.

Sur l'ensemble du secteur Apc, l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 2300 m².

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 (sept) mètres. Leur hauteur maximale au faitage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dans le secteur Ah : la hauteur totale des extensions des constructions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine.

Dans le secteur Aj : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 3m.

Dans le secteur Apc : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel (TN) actuel.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole.

Article 11 A : Aspect extérieur

Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils portent sur une hauteur supérieure à un mètre décompté du terrain naturel avant travaux.

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).

Les toitures : Les constructions d'habitation doivent comporter deux pans.

La pente de toute construction devra être comprise entre 10 et 45°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions réalisées dans les secteurs Aj et Apc.

Article 12 A : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et entretenus.

Dans le secteur Apc, des plantations (type arbres, arbustes ou haies vives) plurispécifiques non allergènes et d'essences adaptées au contexte local devront être réalisées de façon à favoriser l'intégration paysagère des constructions et à réduire les incidences visuelles des utilisations du sol autorisées, sans générer néanmoins de problème de sécurité, notamment sur les voies adjacentes au secteur.



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

CHATENOIS

REGLEMENT ECRIT

Elaboration POS le : 18/12/1978
Révision du POS en PLU le : 19/12/2012
Modification 1 du PLU le : 09/06/2016

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 25/06/2020

A Châtenois,
le 25/06/2020



Le Maire,
Luc ADONETH



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

67210 OBERNAI

VILLE DE
CHATENOIS

*REVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS
ET TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL
D'URBANISME*



04. Règlement

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE IV. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	5
ARTICLE V. DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	25
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	27
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	37
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	44
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH	49
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	51
CHAPITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	53
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	54
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	60

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de CHATENOIS dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

Article II. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Article III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone urbaine **UA**, comprenant un secteur **UAr** et un secteur **UAs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, divisée en quatre secteurs **UBa**, **UBb**, **UBc** et **UBh**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UF**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **US**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX**, comprenant un secteur **UXa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettre AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone à urbaniser **1AUH**, comprenant un secteur **1AUHa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **1AUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AUH**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre III du règlement.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. **Elles comportent un secteur Ac, un secteur Ah et un secteur Aj.** S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. La zone **N comporte un secteur Ne et un secteur Nm.** S'y appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

Article IV. Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article V. Définitions

Voir le glossaire ci-après.

DEFINITIONS

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Affouillements et exhaussements du sol	<p>Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.</p> <p>Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.</p>	1, 2
Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement	<p>(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité)</p> <p>Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine.</p> <p>Exemple : Si la règle impose un recul minimal de trois mètres de la limite séparative, un bâtiment édifié à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement du bâtiment d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, un bâtiment recouvert d'une toiture à 38°, alors que la règle impose une pente minimale de 45°, pourra être étendu avec une toiture respectant la même pente.</p> <p>Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.</p>	6, 7, 9, 10, 11
Alignement	Limite entre le domaine public et la propriété privée.	6
Bâtiment annexe	Est considéré comme <u>bâtiment annexe</u> tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 35 (trente-cinq) m ² , d'une hauteur maximale à la gouttière de 3.00 mètres et de 4.50 m de hauteur totale maximale. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un <u>bâtiment principal</u> .	

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Clôture	<p>Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.</p> <p>Sont soumis à déclaration préalable de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai qui ressort du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, lices, échaliers.</p> <p>Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.</p>	10, 11
Constructions	<p>Tous travaux, ouvrages ou installations (***) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable.</p> <p>Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.</p>	
Construction isolée	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine,)	1, 2
Contiguïté	<p>Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.</p> <p>Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.</p>	
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.	9
Extension mesurée	Extension de Surface de plancher d'une construction existante restant subsidiaire par rapport à la surface de plancher initiale de celle-ci (30 % maximum).	1, 2
Limite d'emprise	Limite de fait entre un terrain et une voie privée.	6

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)	<p>Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations.</p> <p>Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle.</p> <p>Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme.</p> <p>Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan local d'urbanisme peut être sanctionnée pénalement, conformément au Code de l'Urbanisme.</p>	1,2
Terrain	<p>Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.</p> <p>Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.</p>	
Voies et emprises publiques	<p>Le statut de voie répond à deux critères cumulatifs : desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.</p> <p>Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, c'est à dire toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, autoroutes, routes, chemins, places, parcs de stationnement annexés à la voirie,..).</p>	6

* Termes ou expressions eux-mêmes définis dans le glossaire.

(**) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions du règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend :

- un secteur UAr correspondant aux anciennes douves de la vieille ville
- un secteur UAs, correspondant au bâti ancien de l'annexe de Scherwiller.

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité fonctionnant dans la zone,
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux...)
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières

De plus, dans le secteur UAr, sont interdits :

- Toute nouvelle construction
- Toute extension de quelque nature que ce soit des constructions existantes
- Tout changement de destination des constructions existantes.

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Dans toute la zone, sauf dans le secteur UAr :

- Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UAr :

- L'aménagement des constructions d'habitation existantes, dans les volumes existants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1. Tous les points des bâtiments situés en première ligne doivent être implantés :
 - soit sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.
 - soit respecter un retrait au plus égal à la demi-largeur de la rue.
2. La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone,
- aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...)
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

- L'implantation des constructions et installations sur rue devra se faire :
 - soit d'une limite séparative latérale à l'autre ou en léger retrait des limites séparatives latérales conformément à la tradition locale ;
 - soit sur une limite séparative latérale ou en léger retrait de la limite séparative latérale conformément à la tradition locale et en recul de l'autre limite séparative latérale. Dans ce cas, la continuité urbaine sur rue sera assurée par les constructions, les clôtures et/ou les porches.

- Par rapport aux autres limites séparatives, la construction devra être implantée en limite séparative ou à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre de celle-ci.

Article 8UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 800 m², l'emprise au sol maximale autorisée (cf. glossaire) ne pourra excéder 50 (cinquante) % de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans le secteur UAs :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée comme suit :

- dans le cas d'une unité foncière de superficie inférieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol maximale autorisée est de 100 % de l'unité foncière,
- dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est comprise entre 200 m² et 500 m², l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière,
- dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

De part et d'autre de la Rue du Maréchal Foch, les constructions dont la façade sur rue donne sur la Rue du Maréchal Foch, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 (neuf) mètres à l'égout du toit,
- 12 (douze) mètres au faîtage,

Dans le reste de la zone UA:

- 7 (sept) mètres à l'égout du toit,
- 10 (dix) mètres au faîtage.

La hauteur maximale des clôtures (hors murs-porches) ne pourra excéder :

- en limite d'emprise publique : 2.50 m, sauf en secteur UAs où la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres
- en limite parcellaire : à 2 m

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine (cf. glossaire),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : Aspect extérieur

1. Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.
2. La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise). *Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction à étendre, sous réserve que cette dérogation ait pour effet d'assurer la continuité des niveaux de planchers entre l'extension et l'existant.*
3. Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Dans le secteur UAs, ces pentes seront comprises entre 40 et 50°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.
4. Les toitures des bâtiments annexes auront deux pans, d'une pente supérieure à 20°. Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ils peuvent être à pan unique.
5. Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.
6. Il n'est pas fixé de règle de toiture ni de couverture pour :
 - les vérandas,
 - les toitures-terrasses et les terrasses autorisées conformément aux dispositions relatives aux toitures ci-dessus,
 - l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo, accès non compris.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

2. Normes de stationnement

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :

Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement par nouvelle tranche complète ou entamée de 60 (soixante) m².

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

Dans le secteur UAs :

Pour toute construction à usage d'habitat d'une surface de plancher inférieure ou égale à 240 (deux cent quarante) m², il devra être réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 60 (soixante) m². Au-delà des premiers 240 m² de surface de plancher, il devra être réalisé 1 (une) place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 40 (quarante) m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 200 (deux cents) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 40 (quarante) m² de surface de plancher.

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dans toute la zone UA, sauf en secteur UAs :

Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m², 30 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés, dont la moitié peut être utilisée en stationnement.

Dans le secteur UAs : non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est divisée en quatre secteurs UBa, UBb UBc, et UBh.

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

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt non lié à une activité fonctionnant dans la zone,
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain (ferrailles, carcasses de véhicules, déchets, matériaux...)
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à usage agricole, industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans les secteurs voisins des canalisations de transport de matières dangereuses, sont interdits :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, les constructions ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie (établissements recevant du public de plus de 300 personnes),

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont DE PLUS interdits la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès se faisant sur la RN 59, la RD 35 et la RD 424 seront établis là où la gêne de la circulation est la moindre.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 80 (quatre-vingt) mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, doit avoir une largeur d'emprise minimale de 5,50 (cinq mètres cinquante) mètres pour une circulation à double sens et de 3,50 (trois mètres cinquante) pour les voies à sens unique.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Toutefois, en cas d'absence de réseau public, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur. Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis-à-vis de la voie considérée comme voie principale au regard de sa largeur au droit de la parcelle et du trafic automobile moyen annuel qu'elle supporte, mesuré, observé, ou estimé par l'autorité gestionnaire de voirie.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux bâtiments annexes édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone,
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans les secteurs UBa et UBh

A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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 diminuée de 2 (deux) mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Dans le secteur UBh, cette distance minimale est portée à 5 (cinq) mètres au droit des limites séparatives constituant également des limites du secteur de zone.

La longueur de construction cumulée implantée sur limite séparative ne peut excéder 8 (huit) mètres par limite séparative.

Dans le cas où un terrain supporte des constructions existantes sur le terrain limitrophe dont le total de longueur sur limite séparative excède 8 (huit) mètres, ces constructions peuvent être aménagées, étendues ou transformées sans augmenter la longueur sur limite séparative.

Dans les secteurs UBb et UBc

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 (trois) mètres.

2. Les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives :
 - en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes (maisons accolées, jumelées, ...);
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.
3. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 35 (trente cinq) m² et d'une hauteur inférieure à 3 (trois) mètres en limite séparative, peuvent s'implanter sur limite séparative lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale, sous réserve que la longueur maximale sur limite n'excède pas 8 (huit) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Dispositions générales

Dans les secteurs UBa, UBb et UBh

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 800 m², l'emprise au sol maximale autorisée (cf. glossaire) ne pourra excéder 50 (cinquante) % de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

Dans le secteur UBc

L'emprise au sol maximale autorisée (cf. glossaire) ne pourra excéder 30 (trente) % de l'unité foncière).

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans les secteurs UBa et UBb

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 7 (sept) mètres à l'égout du toit,
- 11 (onze) mètres au faîtage.

Dans le secteur UBc

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 4 (quatre) mètres à l'égout du toit,
- 7,50 (sept virgule cinquante) mètres au faîtage.

Dans le secteur UBh

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 8 (huit) mètres à l'égout du toit,
- 13 (treize) mètres au faîtage.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra excéder :

- 1,50 mètre le long de la voie publique,
- 2,00 mètres sur les limites séparatives.

Dans tous les cas, la hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,20 mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

-Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.

-La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise). *Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction à étendre, sous réserve que cette dérogation ait pour effet d'assurer la continuité des niveaux de planchers entre l'extension et l'existant*

- Toitures :- Constructions principales :

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils n'excèdent pas au total 20 % de la surface totale des toitures projetée horizontalement.

- Bâtiments annexes :

- Les bâtiments annexes peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°. Les toitures des bâtiments annexes implantés isolément auront deux pans.
- Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ces bâtiments annexes peuvent être traités en toiture-terrasse ou en terrasse accessible. Dans les deux cas, leur superficie devra être inférieure ou égale à 15 m².
- Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, ces constructions secondaires peuvent être à pan unique.

-Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments annexes (cf. glossaire),
- aux vérandas,
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas cette disposition, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation d'origine.

-Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encadrés sont interdits.



Exemple d'utilisation du bois interdite →

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments agricoles.

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. »

Enfin, il est rappelé que l'ensemble des projets doivent, outre les présentes dispositions réglementaires, respecter également, les dispositions des OAP, notamment sectorielles, qui s'appliquent selon un principe de compatibilité.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo, accès non compris.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

o Stationnement des véhicules motorisés

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Habitat</u>	
1. Nombre de places pour toute opération d'une surface inférieure à 240 m ² de surface de plancher	Une place de stationnement par tranche complète de 40m ² , avec un maximum de 5 places de stationnement par logement
2. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 240m ² et inférieure à 480 m ² de surface de plancher	3 places de stationnement, plus une place par tranche complète de 40m ² , avec un maximum de 6 places de stationnement par logement
3. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 480m ² et inférieure à 1000 m ² de surface de plancher	5 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m ² , avec un maximum de 7 places de stationnement par logement
4. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1000m ² et inférieure à 1480 m ² de surface de plancher	7 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m ²
5. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1480 m ² de surface de plancher	9 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m ²
<u>Bureaux, commerces, services</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 25 m ² de surface de plancher
<u>Artisanat, industrie</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher
<u>Entrepôts</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 100 m ² de surface de plancher

- **Stationnement des vélos**

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

30 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés, dont la moitié peut être utilisée en stationnement.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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

Article 1UF : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UF.

Article 2UF : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UF : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4UF : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être

subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UF : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UF : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 7UF : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 (un) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 UF : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9UF : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UF : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Article 11UF : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12UF : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13UF : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

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

Article 1US : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2US.

Article 2US : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à vocation sportives et de loisirs ainsi que les installations qui y sont liées,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3US : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4US : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5US : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6US : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7US : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 (un) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 US : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9US : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10US : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11US : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12US : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13US : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX comprend un secteur UXa.

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

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UX.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes demeurent interdites dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement :

- tout nouvel aménagement sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- tout sous-sol (local situé sous le premier niveau utile, à l'exception des vides sanitaires) sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- les clôtures, haies et plantations faisant obstacle au libre écoulement des eaux. La hauteur du muret bas de la clôture ne peut excéder 0.30 m,
- tout changement de destination vers un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses (définies comme telles par les lois et règlements en vigueur), ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
- tout dépôt de déchets et toute décharge.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles,
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont liés à une activité implantée dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (à condition que les risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec une occupation résidentielle),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement, l'extension ou la transformation de constructions d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les dépôts de matériaux et de véhicules, s'ils sont liés aux activités présentes sur le site,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans les secteurs voisins des canalisations de transport de matières dangereuses, sont interdits :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, les constructions ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie (établissements recevant du public de plus de 300 personnes),
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont DE PLUS interdits la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Hors des parties agglomérées, le long de la RN 59, de la RD 35 et de la RD 424 les accès sont limités à un accès unique par zone UX dans l'intérêt de la sécurité.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Dans toute la zone, sauf en secteur UXa

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans le secteur UXa

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur. Les eaux usées non domestiques devront être traitées par un procédé adapté (traitement par circuit fermé, stockage et destruction sur un autre site, ...).

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon à pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de

- 15 (quinze) mètres par rapport à la RD 35,
- 35 (trente cinq) mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,
- 100 (cent) mètres de l'axe de l'autoroute.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (trois) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

2. De plus, par rapport aux cours d'eau, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 6 (six) mètres des berges.
3. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au-moins 10 (dix) mètres de l'axe des canalisations de gaz haute pression.

Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 UX : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments (cf. glossaire) ne devra pas excéder 75 (soixante quinze) pour cent de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

Dans toute la zone UX, à l'exception du secteur UXa

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dans le secteur UXa

La hauteur des constructions ne pourra dépasser la cote altimétrique de 193,30 NGF¹.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 UX : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.

- La coloration des façades : les teintes foncées sont à privilégier. Les teintes vives, claires, blanches, brillantes, en façades (y compris soubassements) sont interdites.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2. Normes de stationnement

○ Stationnement des véhicules motorisés

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Habitat</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m ² de surface de plancher	1 place par tranche complète ou entamée de 60 m ² de surface de plancher
2. Au-delà de 120 m ² de surface de plancher	1 place par tranche complète ou entamée de 30 m ² de surface de plancher
<u>Bureaux, services et commerces</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 25 m ² de surface de plancher
<u>Artisanat, industrie</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher
<u>Entrepôts</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 250 m ² de surface de plancher

○ Stationnement des vélos

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par place de stationnement de véhicules motorisés.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

20 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés, dont la moitié peut être utilisée en stationnement.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

**TITRE III - DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone 1AUH comprend un secteur 1AUHa.

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

Article 1 1AUH : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AUH ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.

Article 2 1AUH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'aménager, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

Le secteur 1AUHa ne pourra être urbanisé que d'un seul tenant.

Dans le reste de la zone 1AUH, l'urbanisation pourra être réalisée par tranches successives.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AUH : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant

ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès se faisant sur la RN 59, la RD 35 et la RD 424 seront établis là où la gêne de la circulation est la moindre.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 80 (quatre-vingt) mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, doit avoir une largeur d'emprise minimale de 5,50 (cinq mètres cinquante) mètres pour une circulation à double sens et de 3,50 (trois mètres cinquante) pour les voies à sens unique.

Article 4 1AUH : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AUH : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUH : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Tout point de la façade des bâtiments donnant sur la voie devra être implantée à une distance minimale de **3 (trois)** mètres de l'alignement des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

Article 7 1AUH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 (trois) mètres.
2. Les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes (maisons accolées, jumelées, ...).
3. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 35 (trente cinq) m² et d'une hauteur inférieure à 3 (trois) mètres en limite séparative, peuvent s'implanter sur limite séparative lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale, sous réserve que la longueur maximale sur limite n'excède pas 8 (huit) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 1AUH : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AUH : Emprise au sol

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 800 m², l'emprise au sol maximale autorisée (cf. glossaire) ne pourra excéder 50 (cinquante) % de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 1AUH : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 7 (sept) mètres à l'égout du toit,
- 11 (onze) mètres au faîtage.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra excéder :

- 1,50 mètre le long de la voie publique,
- 2,00 mètres sur les limites séparatives.

Dans tous les cas, la hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,20 mètre.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments d'intérêt collectif ou d'intérêt public,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 1AUH : Aspect extérieur

- Les remblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils présentent une hauteur supérieure ou égale à 0.50 m au dessus du niveau fini de la voie au droit de la construction.

- La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).

- Toitures :

- Constructions principales :

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans ayant des pentes comprises entre 40 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.
 - Bâtiments annexes :
 - Lorsque leur emprise au sol est inférieure à 35 m² et que leur hauteur à la gouttière est inférieure à 3 m, les bâtiments annexes (garages, remises, abris, appentis...), peuvent avoir une pente de toiture comprise entre 25° et 40°.
 - Lorsqu'ils sont accolés au bâtiment principal, ces bâtiments annexes peuvent être traités en toiture-terrasse ou en terrasse accessible. Dans les deux cas, leur **superficie devra être inférieure ou égale à 15 m²**.
 - Lorsqu'elles sont accolées au bâtiment principal, ces constructions secondaires peuvent être à pan unique.
 - Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux bâtiments annexes (cf. glossaire),
 - aux vérandas,
 - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
 - aux extensions des constructions existantes ne respectant pas cette disposition, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation d'origine.
- La coloration des façades : les teintes vives sont interdites.

- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encadrés sont interdits.



Exemple d'utilisation du bois interdite →

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 1AUH : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo, accès non compris.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant accès non compris

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

○ Stationnement des véhicules motorisés

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Habitat</u>	
1. Nombre de places pour toute opération d'une surface inférieure à 240 m ² de surface de plancher	Une place de stationnement par tranche complète de 40m ² , avec un maximum de 5 places de stationnement par logement
2. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 240m ² et inférieure à 480 m ² de surface de plancher	3 places de stationnement, plus une place par tranche complète de 40m ² , avec un maximum de 6 places de stationnement par logement
3. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 480m ² et inférieure à 1000 m ² de surface de plancher	5 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m ² , avec un maximum de 7 places de stationnement par logement
4. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1000m ² et inférieure à 1480 m ² de surface de plancher	7 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m ²
5. Nombre de places pour toute opération d'une surface supérieure ou égale à 1480 m ² de surface de planche	9 places de stationnement, plus une place par tranche entamée ou complète de 40m ²
<u>Bureaux, commerces, services</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 25 m ² de surface de plancher
<u>Artisanat</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher

○ Stationnement des vélos

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par nouvelle tranche complète ou entamée de 30 (trente) m² de surface de plancher.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

Article 13 1AUH : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

30 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés, dont la moitié peut être utilisée en stationnement.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

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

Article 1 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AUX ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.

Article 2 1AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'activité économique (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'aménager, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services,
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont liés à une activité implantée dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (à condition que les risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec une occupation résidentielle),
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les dépôts de matériaux et de véhicules liés aux activités présentes sur le site,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AUX : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Hors des parties agglomérées, le long de la RN 59, de la RD 424 les accès sont limités à un accès unique par zone 1AUX dans l'intérêt de la sécurité.

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4 1AUX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AUX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de

- 35 (trente cinq) mètres par rapport à l'axe de la RD 424 et de la RN 59 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- 100 (cent) mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7 1AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (trois) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

2. De plus, par rapport aux cours d'eau, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 6 (six) mètres des berges.
3. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au-moins 10 (dix) mètres de l'axe des canalisations de gaz haute pression.

Article 8 1AUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AUX : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments (cf. glossaire) ne devra pas excéder 75 (soixante quinze) pour cent de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 1AUX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 1AUX : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.
- La coloration des façades : les teintes vives, claires, blanches, brillantes en façades (y compris soubassements) sont interdites.

Article 12 1AUX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins pour un véhicule motorisé, et de 2,00 m² pour un vélo, accès non compris.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

- **Stationnement des véhicules motorisés**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Habitat</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 120 m ² de surface de plancher	1 place par tranche complète ou entamée de 60 m ² de surface de plancher
2. Au-delà de 120 m ² de surface de plancher	1 place par tranche complète ou entamée de 30 m ² de surface de plancher
<u>Bureaux, commerces, services</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 25 m ² de surface de plancher
<u>Artisanat, industrie</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 50 m ² de surface de plancher
<u>Entrepôts</u>	1 place par tranche complète ou entamée de 250 m ² de surface de plancher

- **Stationnement des vélos**

Pour toute construction à usage d'habitat ou de bureau d'une surface de plancher supérieure à 120 (cent vingt) m², il devra être réalisé une place de stationnement sécurisée pour les vélos par place de stationnement de véhicules motorisés.

Dans les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement pour les vélos devront en outre intégrer 1 (un) emplacement nécessaire pour un cycle à trois roues ou remorque pour 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. Ces emplacements devront être regroupés en une zone unique pour chaque construction, de manière à en faciliter l'accès.

Article 13 1AUX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

20 % au moins des espaces libres devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés, dont la moitié peut être utilisée en stationnement.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

La zone 2AUH est une zone à vocation d'habitat, urbanisable à long terme.

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

Article 1 2AUH - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AUH.

Article 2 2AUH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AUH à 5 2AUH

Non réglementé.

Article 6 2AUH : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Tout point de la façade donnant sur la voie, des bâtiments principaux devra être implantée à une distance minimale de **3 (trois)** mètres de l'alignement des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

Article 7 2AUH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 (trois) mètres.
2. Les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes (maisons accolées, jumelées, ...).
3. Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 35 (trente cinq) m² et d'une hauteur inférieure à 3 (trois) mètres en limite séparative, peuvent s'implanter sur limite séparative

lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale, sous réserve que la longueur maximale sur limite n'excède pas 8 (huit) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Articles 8 2AUH à 13 2AUH

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AUH :

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone à vocation économique, urbanisable à long terme.

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

Article 1 2AUX - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AUX.

Article 2 2AUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AUX à 5 2AUX

Non réglementé.

Article 6 2AUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 (six) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de

- 35 (trente cinq) mètres par rapport à l'axe de la RD 424 et de la RN 59 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- 100 (cent) mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7 2AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 (trois) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

2. De plus, par rapport aux cours d'eau, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 6 (six) mètres des berges.
3. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au-moins 10 (dix) mètres de l'axe des canalisations de gaz haute pression.

Articles 8 2AUX à 13 2AUX

Non réglementé.

CHAPITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone destinée à une urbanisation à long terme.

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

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AU.

Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AU à 5 2AU

Sans objet

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'un bâtiment devra être édifié à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 (trois) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Articles 8 2AU à 13 2AU

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

La zone A comprend :

- un secteur **Ac**, constructible pour l'activité agricole
- un secteur **Ah**, identifiant des constructions isolées dont la vocation n'est pas agricole
- un secteur **Aj**, où sont autorisés l'aménagement de jardins familiaux et la construction d'abris nécessaires à leur entretien

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes demeurent interdites dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement :

- toute construction à usage d'habitation ou toute construction à usage d'hébergement,
- tout nouvel aménagement sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- tout sous-sol (local situé sous le premier niveau utile, à l'exception des vides sanitaires) sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- les clôtures, haies et plantations faisant obstacle au libre écoulement des eaux. La hauteur du muret bas de la clôture ne peut excéder 0.30 m,
- tout changement de destination vers un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses (définies comme telles par les lois et règlements en vigueur), ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
- tout dépôt de déchets et toute décharge.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone A :

- les abris pour animaux, nécessaires à l'activité agricole, ouverts sur un côté au-moins et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 (quarante) m²,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre, sauf en secteur inondable repéré au plan de règlement, où la reconstruction à l'identique demeure interdite,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- les itinéraires de déplacements doux,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitation sur le site de l'exploitation,
 - qu'elles soient situées à une distance maximale de 50 (cinquante) mètres des bâtiments agricoles existants,
 - qu'il n'y ait pas plus d'une construction à usage d'habitation par exploitant agricole,
 - que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

Toutefois, dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement, seules sont autorisées les extensions de bâtiments existants, limitées en superficie, et économiquement nécessaires à l'expansion de l'exploitation.

De plus, dans le secteur Ah :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

De plus, dans le secteur Aj :

- La construction d'abris de jardin, ouverts ou fermés, d'une emprise au sol unitaire inférieure ou égale à 10m²

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Aucun projet ne peut prendre accès sur la déviation de la RN 59.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer des eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public qui reçoit les eaux pluviales s'il existe.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de ces voies.
3. Par rapport à la Route Nationale 59 et aux Routes Départementales 424 et 35, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.
4. Par rapport à l'axe de l'autoroute, les constructions devront respecter un recul de 100 (cent) mètres de cette voie.

5. Par rapport à l'axe du futur contournement de Châtenois (RN 59), les constructions devront respecter un recul de 50 (cinquante) mètres de cette voie.
6. Par rapport aux canalisations de gaz, les constructions devront respecter un recul de 10 (dix) mètres de l'axe de ces installations.
7. Par rapport aux forêts, les constructions devront respecter un recul de 30 (mètres) mètres de la lisière des forêts.

Dispositions particulières

1. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.
2. Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment reconstruit après un sinistre, qui devra respecter l'implantation du bâtiment d'origine.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 3 (trois) mètres.
2. Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Dispositions particulières

Les dispositions de l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes, ne respectant pas ces dispositions, sous réserve de ne pas augmenter la non-conformité,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.
- Dans le secteur Aj, aux abris de jardins.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Sur l'ensemble du secteur Aj, l'emprise au sol totale ne doit pas dépasser 300m² de surface de plancher.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 (sept) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dans le secteur Ah : la hauteur totale des extensions des constructions ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment d'origine.

Dans le secteur Aj : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 3m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole.

Article 11 A : Aspect extérieur

Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils portent sur une hauteur supérieure à un mètre décompté du terrain naturel avant travaux.

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction ou au niveau moyen de la voie finie (une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre sera admise).

Les toitures : Les constructions d'habitation doivent comporter deux pans.

La pente de toute construction devra être comprise entre 10 et 45°.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions réalisées dans le secteur Aj.

Article 12 A : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et entretenus.

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET
FORESTIERE**

La zone N comprend :

- un secteur Ne, correspondant au centre d'enfouissement des déchets
- un secteur Nm, correspondant à un espace muséographique le long de la RD 424..

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes demeurent interdites dans les secteurs inondables repérés au plan de règlement :

- tout nouvel aménagement sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- tout sous-sol (local situé sous le premier niveau utile, à l'exception des vides sanitaires) sous la cote de crue centennale augmentée d'une revanche de 0.30 mètre,
- les clôtures, haies et plantations faisant obstacle au libre écoulement des eaux. La hauteur du muret bas de la clôture ne peut excéder 0.30 m,
- tout changement de destination vers un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses (définies comme telles par les lois et règlements en vigueur), ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,
- tout dépôt de déchets et toute décharge.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone N :

- l'aménagement, la transformation et l'extension dans la limite de 30 % de l'emprise existante, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans un délai maximal de 10 ans à compter de la date du sinistre,
- les opérations inscrites en emplacement réservé,
- les itinéraires de déplacements doux,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans le secteur Ne, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement des déchets, sans pouvoir dépasser 200 (deux cents) m² d'emprise au sol totale pour l'ensemble des bâtiments,
- les dépôts de déchets.

De plus, dans le secteur Nm, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- le changement de destination des constructions existantes, sous réserve d'être réaffecté à un usage muséographique,
- les aires de stationnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 3 N : Accès et voirie**

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie

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

Aucun projet ne peut prendre accès sur la déviation de la RN 59.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer des eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public qui reçoit les eaux pluviales s'il existe.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de cette voie.

De plus, par rapport à la Route Nationale 59 et aux Routes Départementales 424 et 35, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.
2. Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Disposition particulière

La disposition prévue à l'alinéa 1 des « Dispositions générales » ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

En secteur Ne, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 200 m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des extensions ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne devra pas excéder celle des constructions de vocation identique, existantes sur le site, sans toutefois pouvoir excéder 7 (sept) mètres au point le plus haut.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dans toute la zone :

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.
- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.
- Couleur des façades : les teintes vives sont interdites.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Article 12 N : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et entretenus.