

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016



 **Ville de  
Marmoutier**

## Règlement

Historique :

### PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 28/06/2021

A Marmoutier, le 29/06/2021

M. Jean-Claude WEIL, le Maire



Accompagnement  
technique



**atip**  
AGENCE  
TERRITORIALE  
INGÉNIERIE  
PUBLIQUE

Bureau d'études

 **OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets  
Siège social  
1 rue de la Lislère - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 83 67 55 55  
www.ote.fr



## Sommaire

---

<b>TITRE I -</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>23</b>
Chapitre 1 -	Dispositions applicables au secteur UA	24
Chapitre 2 -	Dispositions applicables au secteur UB	39
Chapitre 3 -	Dispositions applicables au secteur UC	53
Chapitre 4 -	Dispositions applicables au secteur UE	62
Chapitre 5 -	Dispositions applicables au secteur UX	68
<b>TITRE III -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>81</b>
Chapitre 1 -	Dispositions applicables au secteur IAU	82
Chapitre 2 -	Dispositions applicables au secteur 2AU	93
<b>TITRE IV -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>97</b>
<b>TITRE V -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>105</b>





# Titre I - Dispositions générales



## Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Marmoutier du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67283).

Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.

De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLU) affectant l'occupation du sol.

## Section 2 - 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

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA, qui comprend les secteurs UAa, UAb et UAc;
- la zone UB, qui comprend les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd et UBe ;
- la zone UC, qui comprend les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd ;
- la zone UE ;
- la zone UX, qui comprend les sous-secteurs UXa, UXb, UXc et UXz.

## Les zones à urbaniser

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU, qui comprend les secteurs 1AUa et 1AUb ;
- la 2AU : secteur destiné au développement de l'habitat pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

## Les zones agricoles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A ;
- le secteur AC.

Sous réserve d'évolutions législatives, les activités agricoles sont définies par l'article L311-3 du Code rural.



## Les zones naturelles et forestières

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N ;
- les secteurs
  - NA : site d'essai et de démonstration de la société Kuhn ;
  - NB : abords du mur blanc et ancienne voie ferrée ;
  - NC et NCd : anciennes carrières ;
  - ND : habitations isolées ;
  - NL : équipements de loisirs ;
  - NT : domaine Air et Vie.



## Les autres périmètres

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le règlement graphique.

### Les éléments de paysage à protéger

Le code de l'urbanisme permet

- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

ou

- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments de paysage à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme :

- d'éléments ponctuels correspondant à la localisation de cormiers à protéger
- d'éléments surfaciques identifiant des zones remarquables décrites dans le rapport de présentation.

## Section 3 - Lexique

**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

### Abri de jardin

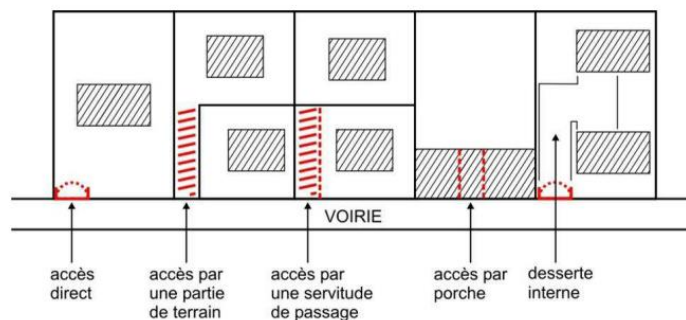
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Accès

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, il correspond au linéaire :

- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail ;
- de l'espace ouvert, il s'agit de la bande de terrain ou de la servitude de passage ;
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



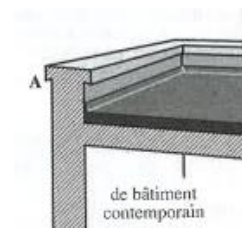
Une servitude de passage permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle peut être considérée comme un "accès".

### Acrotère

(Source : Dicobat 7ème édition)

Socle disposé aux extrémités et au sommet d'un fronton, au faîte et aux extrémités des rampants ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade située au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.





## Affouillement et exhaussement, déblai/remblai

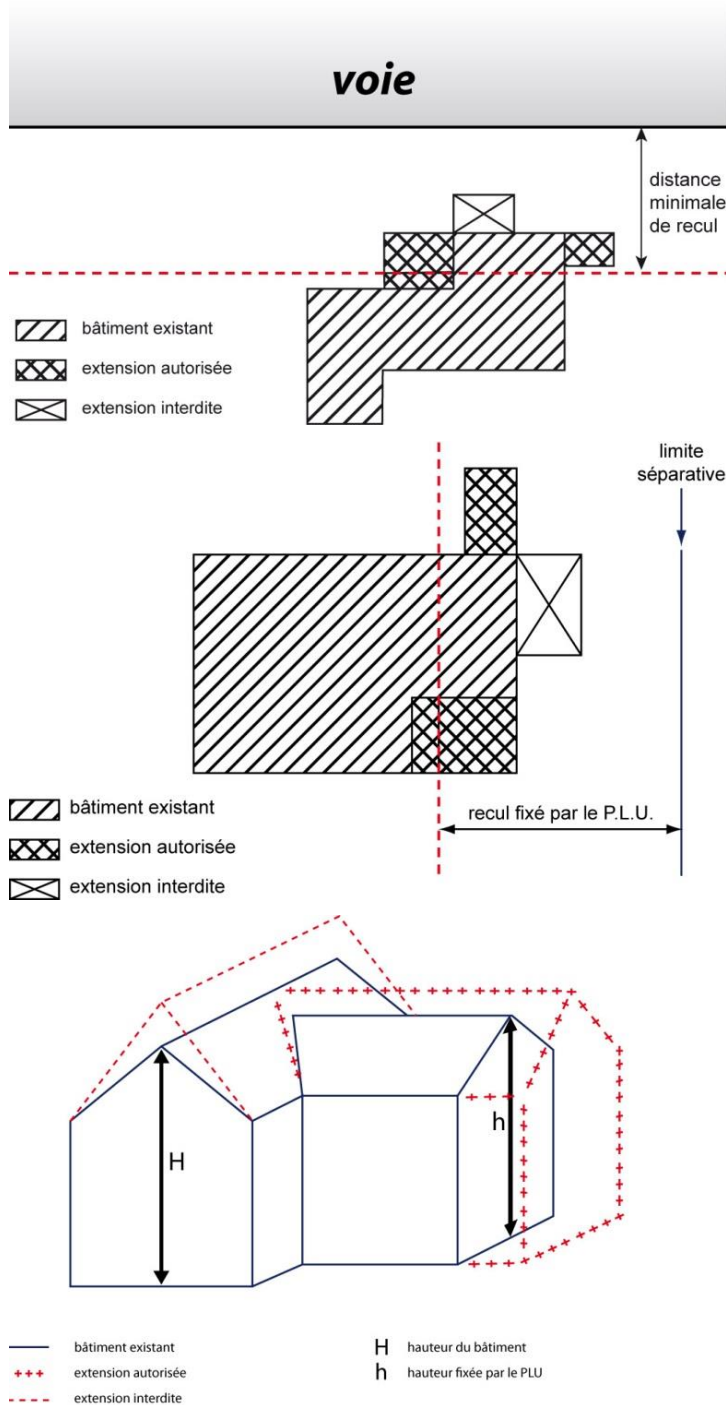
**Affouillement et exhaussement** : modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

**Déblai** : terre ou gravats extrait par creusement de fouilles, ou terres en excès après nivellement d'un terrain.

**Remblai** : terre ou gravats rapportés et compactés pour surélever une partie de terrain, combler une déclivité, épauler le pied d'un mur, ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement.

## Aggravation de la non-conformité

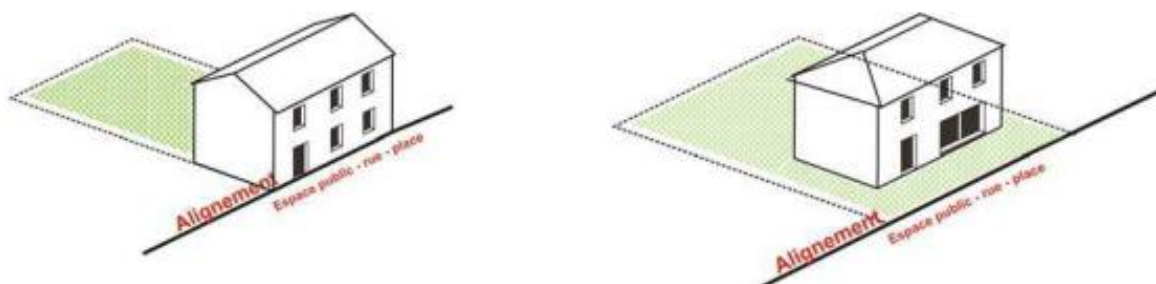
Constitue une aggravation de l'implantation d'une construction :



- par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
- par rapport à la hauteur  
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

## Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



## Annexe

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un alignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour l'entreposage des poubelles, ...

## Auvent/Marquise

(Source : 7ème édition du Dicobat)

**Auvent** : petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

**Marquise** : auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai

## Balcon

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

## Bâtiment

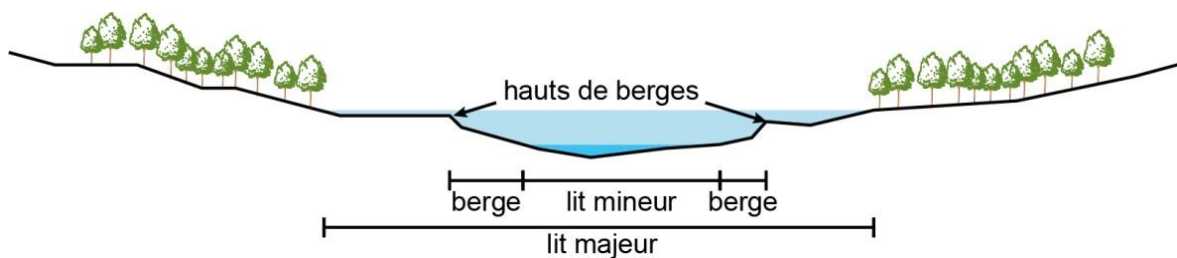
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.  
Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

**Bâtiment principal** : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

## Berge

Talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau ou d'un lac, dans les parties non pourvues de quais.  
Le haut du talus du lit mineur du cours d'eau est la référence pour les reculs imposés par rapport aux berges.



## Carport

Un carport est un abri ouvert pour les véhicules motorisés. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.



## Clôture

(Arrêts du Conseil d'Etat des 21 juillet 2009, 26 mai 2014, 01 juin 2018)

Ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété, quel que soit son emplacement sur la parcelle concernée et quelle que soit sa nature.

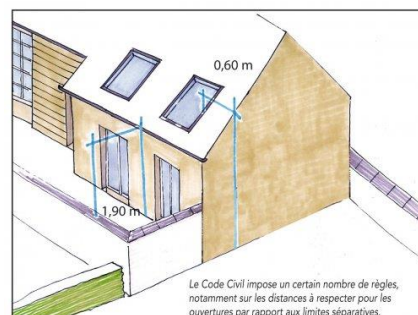
## Code civil

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

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

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

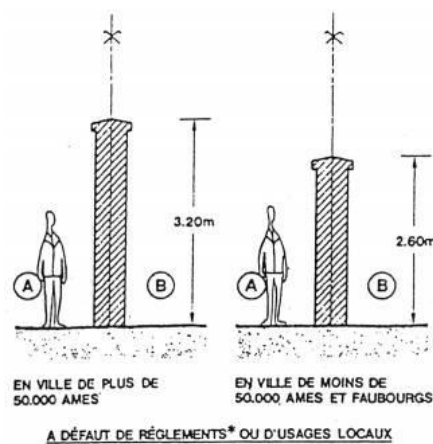


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

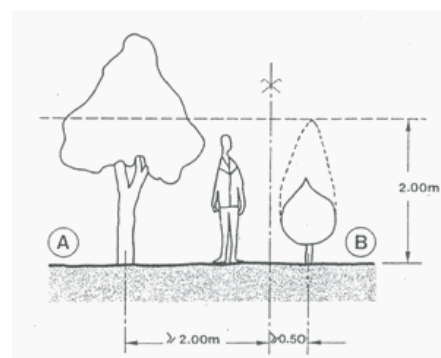
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



## Construction

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité.

## Construction existante

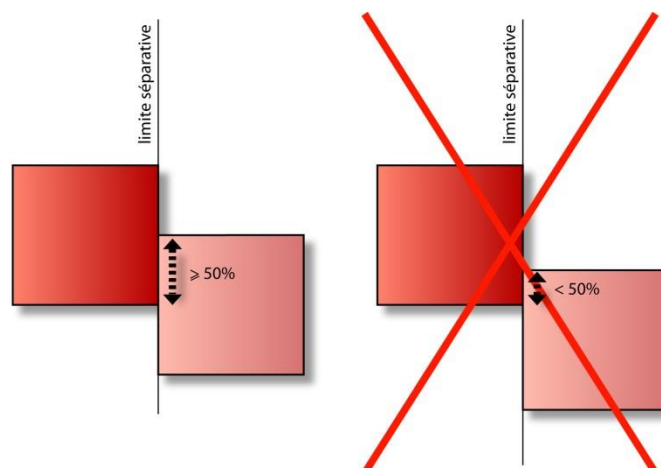
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

## Contigüité

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

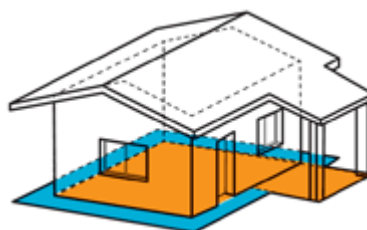


## Emprise au sol

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## Extension

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

## Façade

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

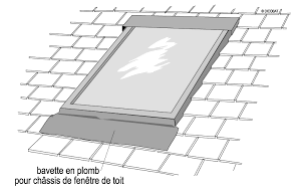
## Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, ou d'un pan de toiture et d'une façade.

## Fenêtre de toit

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



## Gabarit

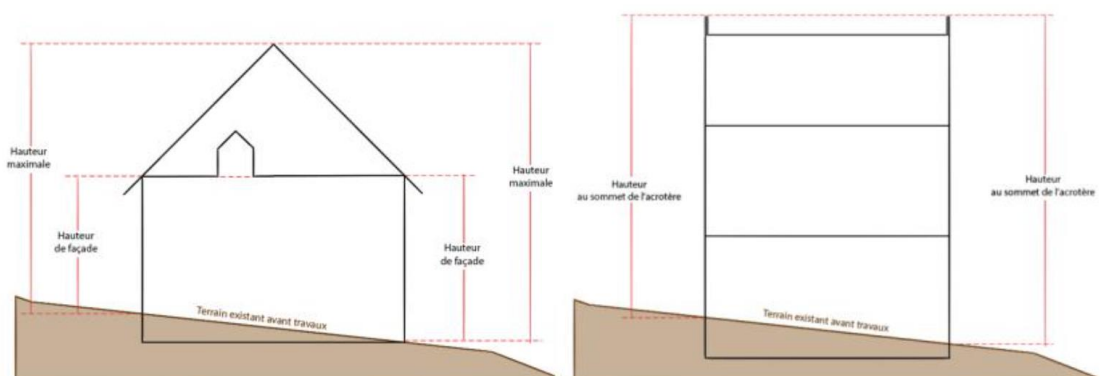
(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## Hauteur

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Sont exclus du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

A défaut de faîtage ou d'acrotère, la hauteur maximale de la construction respecte la hauteur maximale au faîtage.

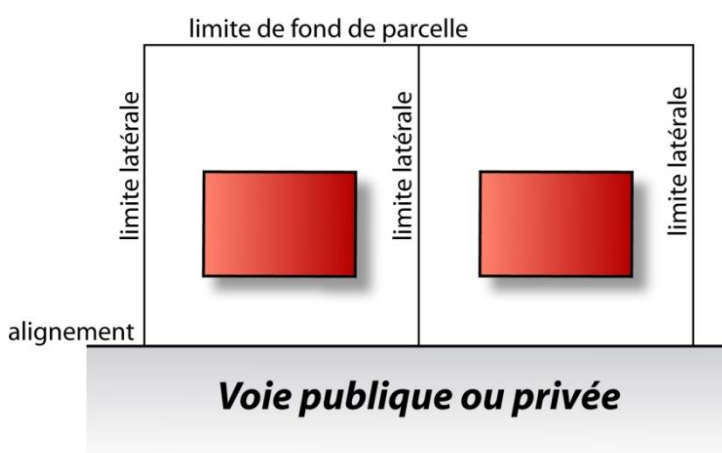
## Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.

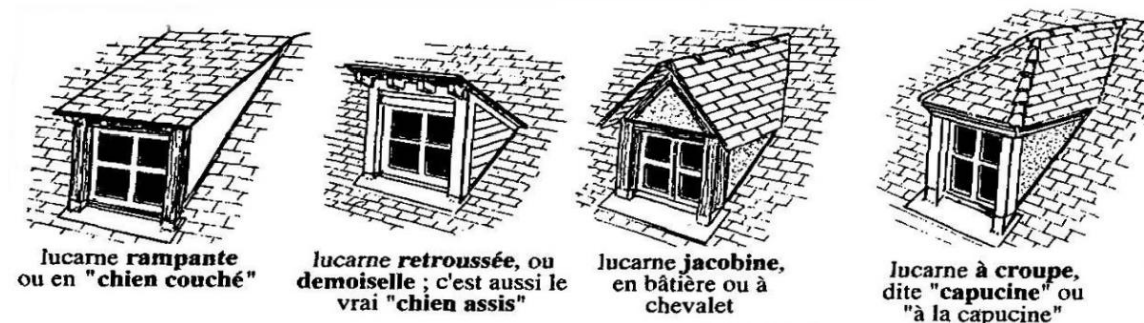


En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## Lucarne

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambes ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



*Exemples de lucarnes*



## Pergola

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, ...

## Surface de plancher

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain d'assiette d'une construction

Le terrain d'assiette d'une construction est constitué d'une ou plusieurs unités foncières contigües sur lesquelles s'implante la construction.

## Toiture plate

Une toiture est considérée comme plate lorsque la pente reste inférieure à 10% ou 6°.

## Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

## Véranda

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver.

## Voies publiques ou privées, emprises publiques

**La voie publique ou privée** s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend tout ou partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

**Voie ouverte au public** : Voie de desserte utilisable par plusieurs propriétés, dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

(Source : GRIDAUH 2018)

**L'emprise publique** correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique, domaine universitaire, enceinte pénitentiaire) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.





# Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines



## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Caractère du secteur

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond au cœur historique de la commune, à savoir l'ensemble conventuel et la première zone d'extension urbaine, composés en partie d'un patrimoine remarquable du 18<sup>ème</sup> siècle.

Elle est divisée en trois secteurs de zone :

- le secteur UAa qui correspond à l'ensemble conventuel de Marmoutier, organisé autour de l'abbaye. Ce secteur se caractérise par son homogénéité ;
- le secteur UAb, qui correspond au centre bourg traditionnel, hors de l'ensemble conventuel, et à la partie ancienne du hameau du Sindelsberg ;
- le secteur UAc, qui correspond aux terrains situés de part et d'autre d'un tronçon de la rue des Jardins.

Dans la zone UA, des terrains à protéger pour leur qualité paysagère (article L151-23) sont repérés graphiquement sur le plan de zonage par une trame spécifique : il s'agit de jardins en cœur d'îlots. Ces espaces sont à préserver et ont une constructibilité très limitée. Ils sont désignés dans le présent règlement comme "secteurs de jardins protégés".

*Extrait du rapport de présentation*



## Article 1.- UA - Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans les secteurs de jardins protégés

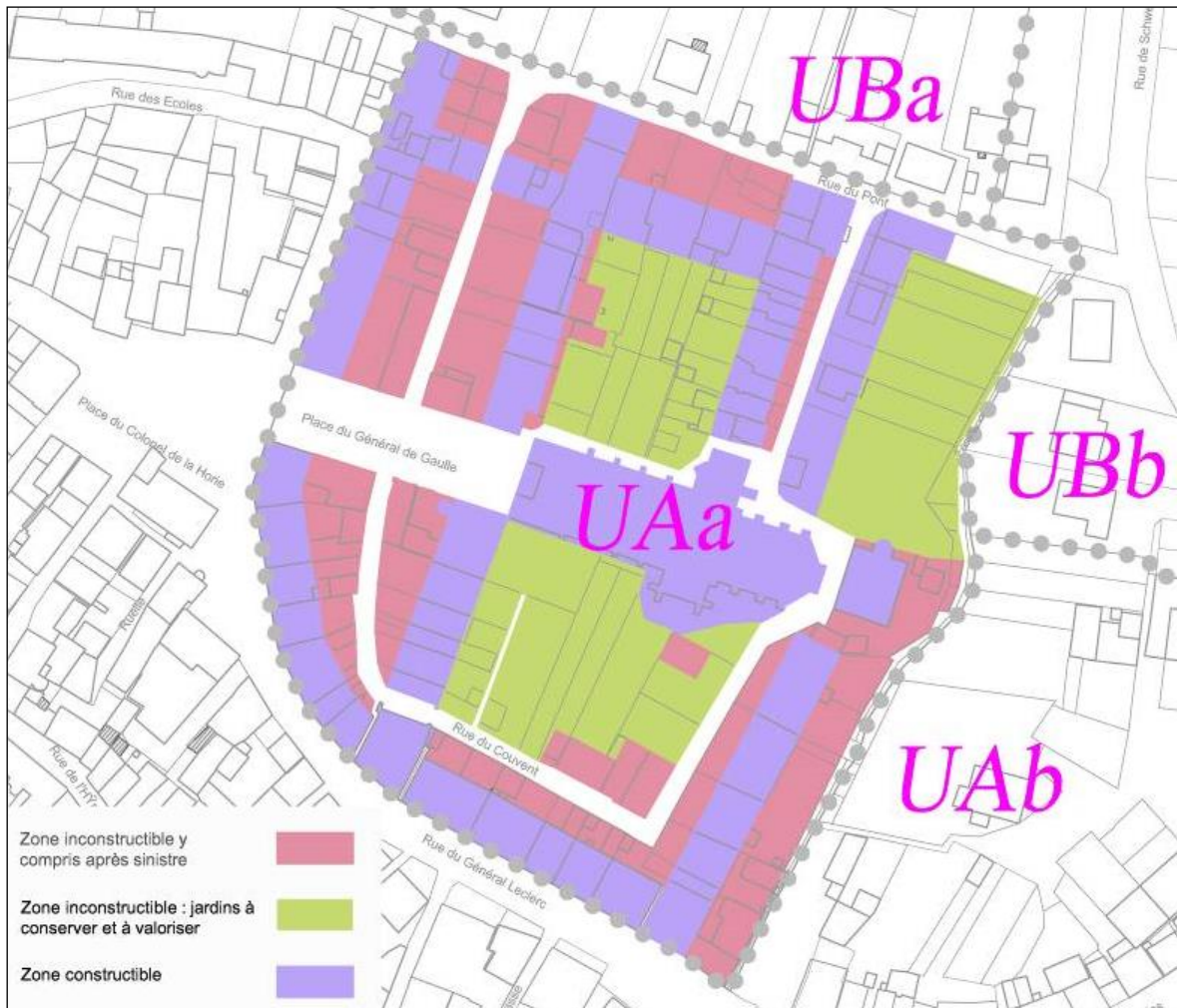
- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2-UA,

### Dans le reste de la zone

- 1.2. Le camping ;
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.5. Les carrières ;
- 1.6. Les étangs ;
- 1.7. Les antennes relais de téléphonie mobile, excepté celles nécessaires à l'activité de services publics tels que gendarmerie, pompiers, services de santé, ...
- 1.8. Les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.

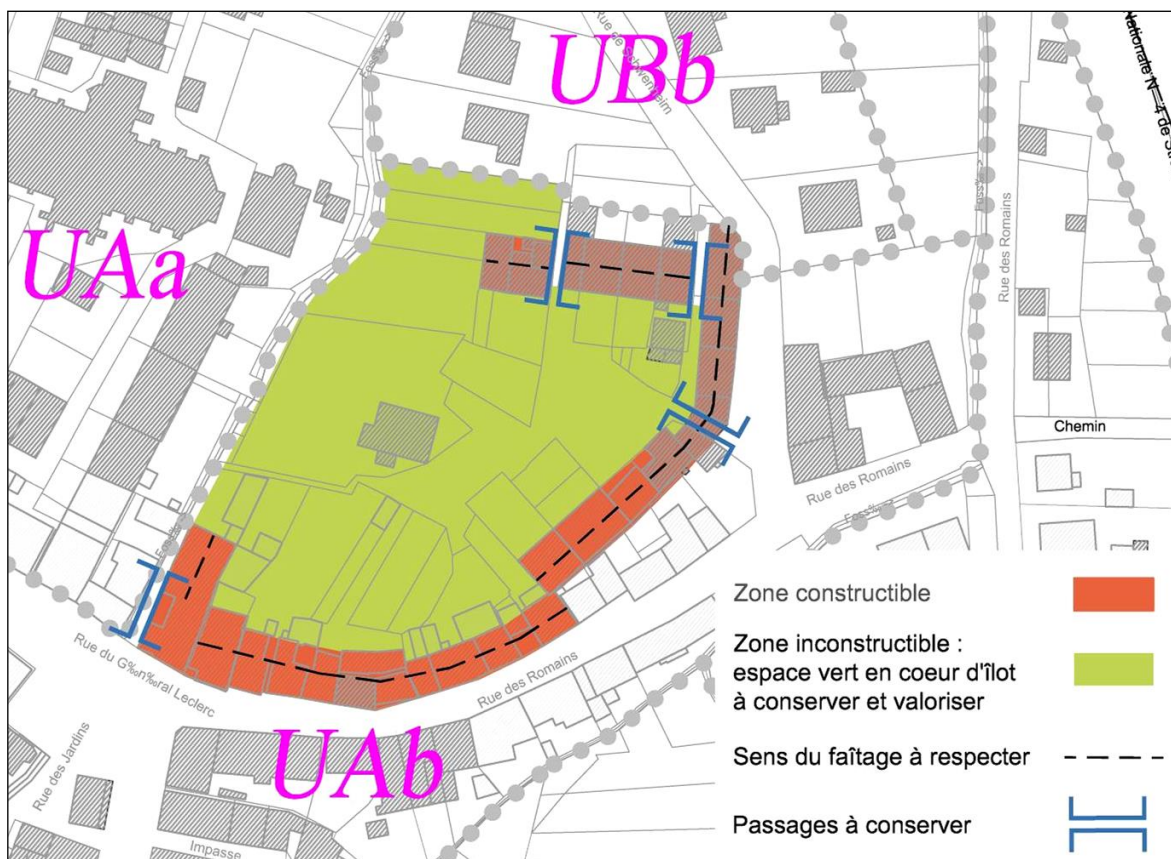
**Dans le secteur UAa (ensemble conventuel)**

- 1.9. Toute construction ou installation y compris les reconstructions après démolition, sur les espaces définis sur le plan suivant comme "zone inconstructible" et dans les secteurs de jardins protégés. Toutefois, l'aménagement et la transformation des constructions existantes, sans extension, sont autorisés.



**Dans la Cour Colongère**

- 1.10. Toute construction ou installation sur les espaces sur le plan suivant comme "zone inconstructible". Toutefois, l'aménagement et la transformation des constructions existantes, sans extension, sont autorisés.



**Article 2.- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur de jardins protégés :**

- 2.2. Les constructions à usage d'activité (agricole, industrielle, artisanale ou commerciale), à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
- 2.3. Le stockage et les dépôts de matériaux ou de véhicules à condition d'être liés
- à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;



**Dans le secteur de jardins protégés :**

- 2.4. Les constructions, installations et occupations du sol à condition d'être nécessaires :
- soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
- 2.5. Les abris de jardin, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> ;

**Dans le secteur UAc**

- 2.6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient édifiées sans sous-sol ;

**Article 3.- UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- 3.2. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 3.3. Elles peuvent également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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**

*Dimensionnement*

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

*Sécurité*

- 3.5. 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 collecte des ordures ménagères ;



## Article 4.- UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable ;
- 4.2. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, la création de puits privé de prélèvement d'eau souterraine est interdite.

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 4.4. Dans le secteur UAc, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur ;

#### Eaux usées non domestiques

- 4.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;

#### Eaux pluviales

- 4.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.8. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.9. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
- 4.10. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

### Réseaux secs

- 4.11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

### Article 5.- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

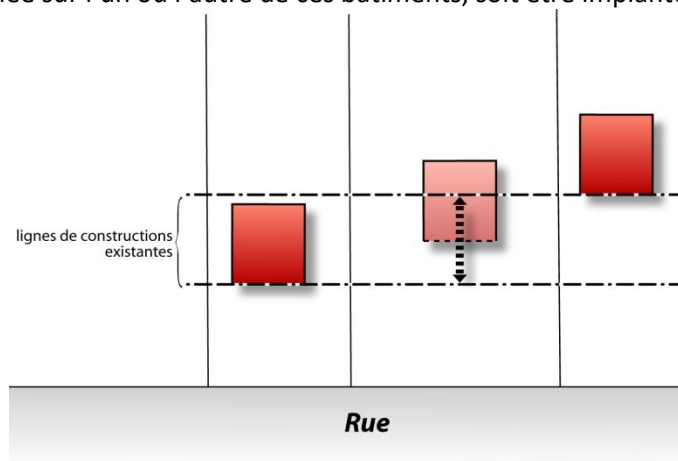
### Article 6.- UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;

#### Dans les secteurs UAa et UAb

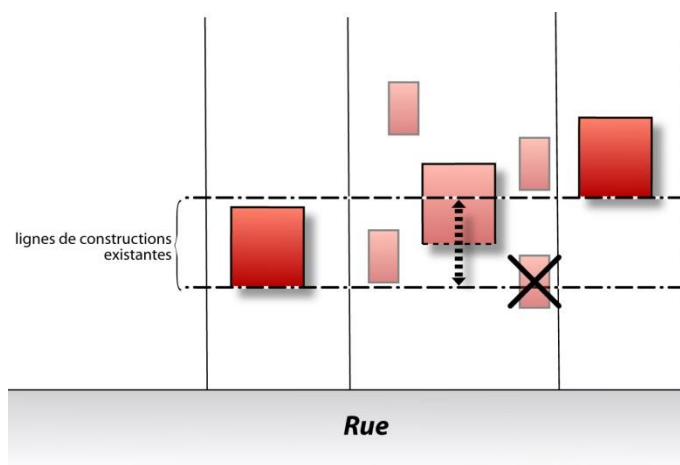
- 6.2. La façade sur rue d'une construction principale doit être édifiée soit :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit suivant la ligne des constructions existantes ;

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

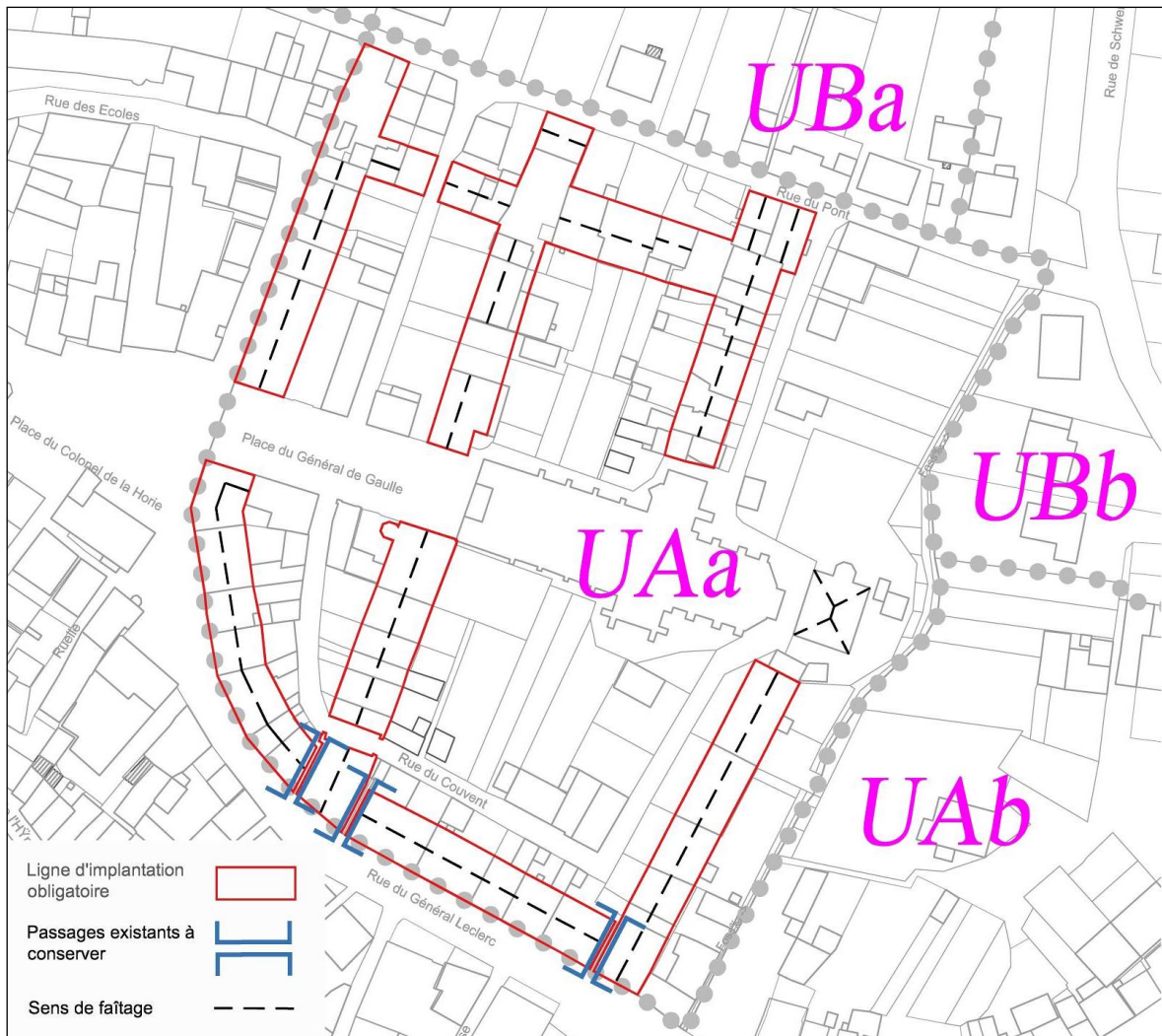




- 6.3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implantent soit dans le prolongement soit à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;



- 6.4. Dans le secteur UAa, les constructions doivent de plus s'implanter obligatoirement sur "les lignes d'implantation obligatoire des constructions" figurant sur le plan suivant lorsqu'elles existent ;



Cette restriction ne s'applique pas à l'abbatiale et à ses annexes.

- 6.5. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies en façade sont interdites à l'exception :
- des débords de toiture ;
  - des saillies de faible importance, dont les dimensions sont inférieures à 1,00 mètre de profondeur et 2,00 mètres de longueur ;
- 6.6. Le long de la rue du 22 Novembre, toute construction devra être édifiée à l'alignement des voies sur une longueur minimale de façade de 5 mètres ;
- 6.7. En cas de démolition d'un bâtiment implanté en première ligne, la continuité de l'aspect le long de la rue doit être assurée ;



### Dans le secteur UAc

- 6.8. Toute construction ou installation doit être édifée en totalité dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Jardins ;

### Exceptions

- 6.9. Dans les secteurs UAa et UAb, les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
  - aux constructions édifées à l'angle de deux ou plusieurs voies : les dispositions de l'alinéa 2 ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies. Par rapport aux autres voies, sauf dispositions contraires figurant sur le plan de l'alinéa 3, les constructions ou installations doivent être édifées soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimal d'un mètre compté à partir de cet alignement ;
- 6.10. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter :
- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ;

## Article 7.- UA - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;

### Dans le secteur UAa

- 7.2. Sur les espaces délimités au plan de l'alinéa 4 de l'article 6-UA, par une "ligne d'implantation obligatoire des constructions", les constructions doivent être édifées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, l'implantation en léger recul par rapport à la limite séparative est autorisée dans le cas de passages existants repérés sur le plan ;



### **Dans le secteur UAb**

- 7.3. Toute construction en première ligne doit être implantée sur une limite séparative latérale ;
- 7.4. Par rapport aux autres limites séparatives et pour les constructions en seconde ligne (derrière un bâtiment existant à l'avant de la parcelle), à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 2 mètres ;
- 7.5. Toutefois, dans le cas d'une construction présentant le long pan de sa toiture du côté de la limite séparative, comme c'est le cas pour les constructions traditionnelles, une implantation en léger recul par rapport à la limite est autorisée. Dans ce cas, le retrait maximal autorisé est de 0,80 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- 7.6. Dans le secteur de la Cour Coulangère, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, l'implantation en léger recul par rapport à la limite séparative est autorisée dans le cas de passages existants repérés sur le plan figurant à l'alinéa 10 de l'article 1-UA ;

### **Dans le secteur UAc**

- 7.7. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

### **Cas des cours d'eau**

- 7.8. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau ;

### **Exceptions**

- 7.9. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 7.10. Les constructions et installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique et les abris de jardin doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;

## **Article 8.- UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

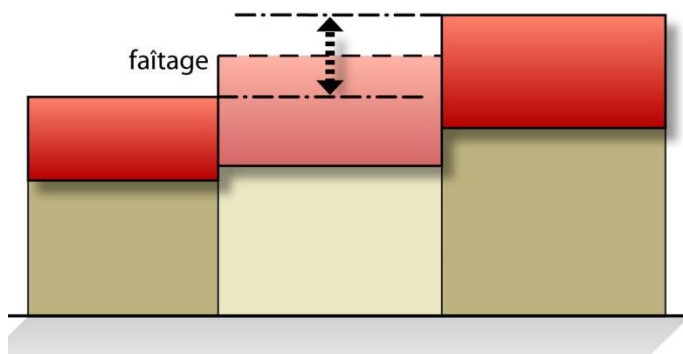
## Article 9.- UA - Emprise au sol des constructions

### Dans le secteur des jardins protégés

L'emprise au sol des abris de jardin autorisés ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup> ;

## Article 10.- UA - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
- 10.2. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions implantées le long des voies publiques ne pourra être supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure à la hauteur de la construction voisine la moins élevée ;



### Dans le secteur UAa

- 10.3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage ;
- 10.4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 mètres ;

### Dans le secteur UAb

- 10.5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ;
- 10.6. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 9 mètres ;

### Dans le secteur UAc

- 10.7. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ;

### Clôtures

- 10.8. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 2 mètres ;
- 10.9. Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction de murs pré-existants pour conserver la hauteur initiale du mur.



### Exceptions

10.10. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Article 11.- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

### Toitures

11.2. Les toitures des volumes principaux des constructions doivent être à 2 pans, avec une pente comprise entre 45° et 52°. Les toitures tronquées sont interdites ;

11.3. Les balcons et terrasses aménagés dans le volume des combles sont interdits ;

11.4. Les toitures des constructions présenteront l'aspect de tuiles dont la couleur devra rappeler celle de la terre cuite, rouge ou rouge nuancé ;

11.5. Dans le secteur UAa, le sens des faîtages, indiqués au plan de règlement détaillé figurant à l'alinéa 4 de l'article 6UA, doivent être respectés ;

### Exceptions

11.6. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, auvents, couvertures de terrasses non closes ;
- aux équipements de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions publiques ou d'intérêt collectif ;
- aux abris de jardins, abris pour piscines, serres ;

## **Clôtures**

### Clôtures sur rue

- 11.7. Elles doivent être constituées soit d'un mur de pierres naturelles, soit de murets en pierres naturelles ou enduits de 0,60 à 1,00 mètre maximum pouvant être rehaussés par une grille métallique ou d'une clôture en bois ;

### Clôtures sur limites séparatives

- 11.8. Elles doivent être constituées :
- soit d'un grillage métallique associé à une haie ou d'une clôture en bois ;
  - soit d'un mur de pierres opaque ;

### Dans le secteur UAc

- 11.9. La clôture sur rue doit être constituée d'un mur en pierres naturelles, identique à l'existant ;

### Exceptions

- 11.10. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- à la rue du Couvent : l'espace compris entre la construction et l'emprise publique doit être traité en minéral, sans clôture ;
  - aux jardins à protéger en cœurs d'îlots : les clôtures doivent être transparentes (grillage métallique, haies basses...) afin de préserver les perspectives vertes en cœur d'îlot ;
- 11.11. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à la reconstruction de murs pré-existants pour conserver les caractéristiques initiales du mur.

## **Architecture**

- 11.12. Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,..., sont interdites ;
- 11.13. Les couleurs vives employées en façade sont interdites ;

### Dans le secteur UAa

- 11.14. Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, ...) devront avoir l'aspect du bois ;
- 11.15. Les encadrements en pierre autour des ouvrants sont à conserver et à reconstituer dans le cas d'une reconstruction ;



## Article 12.- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile ;

## Article 13.- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées ;

13.2. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.

Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;

### Dans le secteur de jardins protégés

13.3. Des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur l'intégralité de la surface. Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'obligation d'abattage, des plantations équivalentes doivent être reconstituées ;

## Article 14.- UA - Coefficient d'occupation du sol

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 15.- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

## Article 16.- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Caractère du secteur

La zone UB correspond aux extensions de l'ancienne ville qui se sont réalisées spontanément le long des voies existantes, sans projet d'aménagement préalable. Il s'agit de quartiers de type pavillonnaire, peu denses et aérés, où la végétation reste étroitement imbriquée au bâti. De vastes jardins subsistent en cœur d'îlot.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UBa qui couvre surtout les développements Ouest et Sud de l'ancienne ville ;
- le secteur UBb qui couvre les terrains desservis par les réseaux au Schlossgarten ;
- le secteur UBc qui regroupe de grands équipements collectifs (collège, Centre Pierre Valdo, centre de secours...) auxquels sont liés des habitations (foyer d'hébergement, logements de fonction) et qui se situe au-delà de l'ancienne voie ferrée ;
- le secteur UBd, qui correspond aux extensions Sud et Est, situées en bordure de la RD1004; ce secteur, qui constitue la couronne extérieure de l'agglomération, englobe les premières zones perçues depuis la route, en avant plan. Les règles particulières qui s'appliquent à ce secteur visent à conserver la qualité de l'entrée de ville et les perspectives visuelles remarquables sur l'abbatiale ;
- le secteur UBe, qui correspond aux habitations situées en partie Nord de la rue du Biegen.

Dans la zone UB, des terrains à protéger pour leur qualité paysagère (article L151-23) sont repérés graphiquement sur le plan de zonage par une trame spécifique : il s'agit de jardins en cœur d'îlots. Ces espaces sont à préserver et ont une constructibilité très limitée. Ils sont désignés dans le présent règlement comme "secteurs de jardins protégés".

*Extrait du rapport de présentation*



## Article 1.- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

### Dans les secteurs de jardins protégés

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2-UB ;

### Dans le reste de la zone

- 1.2. Le camping ;
- 1.3. Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.5. Les carrières ;
- 1.6. Les étangs ;
- 1.7. Les antennes relais de téléphonie mobile, excepté celles nécessaires à l'activité de services publics tels que gendarmerie, pompiers, services de santé, ...
- 1.8. Les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - les garages collectifs de caravanes ;

### Cas particulier du mur blanc

- 1.9. La démolition du mur blanc ;

## Article 2.- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;

### Dans le secteur UBc

- 2.2. Les constructions à condition d'être liées à un équipement public ou d'intérêt collectif ;

**Dans toute la zone, à l'exception du secteur de jardins protégés**

- 2.3. Les constructions à usage agricole, à condition :
- qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'aménagement, la transformation ou l'extension d'une activité existante ou de la reconstruction de locaux sinistrés ;
  - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage ;
- 2.4. Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
- 2.5. Les constructions à usage d'activité commerciale, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- 2.6. Le stockage et les dépôts de matériaux ou de véhicules à condition d'être liés :
- à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;

**Dans le secteur de jardins protégés**

- 2.7. Les constructions, installations et occupations du sol à condition d'être nécessaires :
- soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
- 2.8. Les abris de jardin, dans la limite d'un abri par unité foncière ;

**Cas particulier du mur blanc**

- 2.9. Les travaux d'entretien et de réfection du mur blanc à préserver, sous réserve de ne pas le dénaturer, ainsi que sa reconstruction à l'identique si une démolition partielle ou totale s'avérait nécessaire ;
- 2.10. Le mur pourra être percé d'ouvertures pour créer des accès ou faciliter les flux piétonniers et cyclistes dans la mesure où il n'existe pas d'autre possibilité d'accès et sous réserve que ces ouvertures n'excèdent pas 3 mètres de largeur. Ces ouvertures ne seront réalisables que dans le cadre d'un confortement du réseau public de liaisons piétonnes et cyclables ;



## Article 3.- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- 3.2. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 3.3. Elles peuvent également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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

#### Dimensionnement

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.5. Toute opération nouvelle conduisant à la création de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne pourra être desservie par une voirie dont la largeur est inférieure à 4 mètres.

#### Sécurité

- 3.6. 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 collecte des ordures ménagères.

#### Voies nouvelles en impasse

- 3.7. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## Article 4.- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable ;
- 4.2. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, la création de puits privé de prélèvement d'eau souterraine est interdite.

## **Assainissement**

### *Eaux usées domestiques*

- 4.3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 4.4. Le long de la rue du Moulin, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur ;

### *Eaux usées non domestiques*

- 4.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;

### *Eaux pluviales*

- 4.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.8. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.9. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
- 4.10. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

## **Réseaux secs**

- 4.11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

## **Article 5.- UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*



## Article 6.- UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;

### **Dans les secteurs UBa et UBd**

- 6.2. La façade sur rue d'une construction s'implante en respectant un recul compris entre 4 et 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- 6.3. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

### **Dans le secteur UBb**

- 6.4. Toute construction principale doit être édifiée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Schlossgarten ;
- 6.5. La façade sur rue des constructions principales s'implantera dans une bande comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Schlossgarten ;
- 6.6. Les garages s'implantent à 5,50 mètres de l'alignement de la rue du Schlossgarten ;

### **Dans le secteur UBc**

- 6.7. Toute construction ou installation doit être édifiée :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Dans le secteur UBe**

- 6.8. Les constructions de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol s'implantent en totalité dans une bande comprise entre 4 et 80 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- 6.9. La façade sur rue d'une construction s'implante en respectant un recul compris entre 4 et 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- 6.10. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

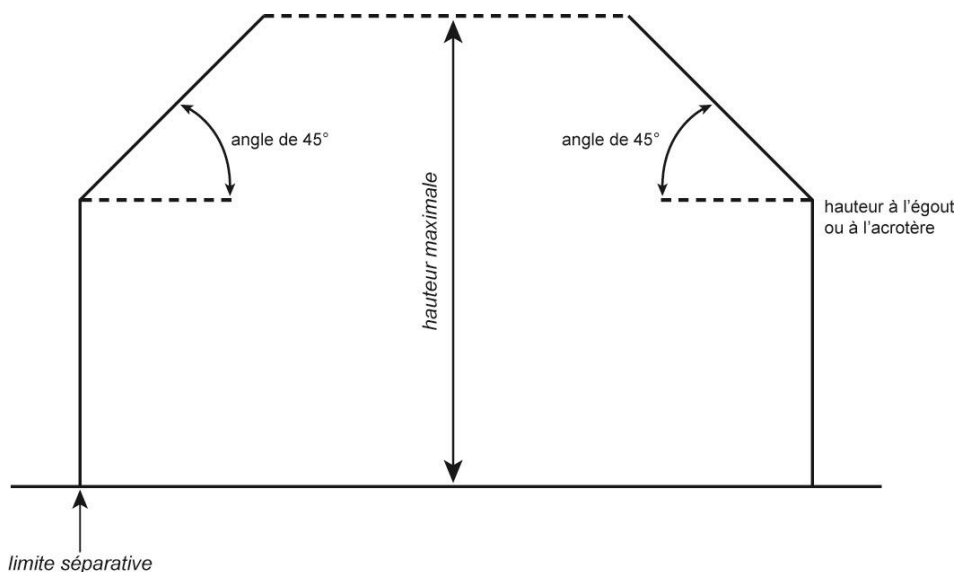
### Exceptions

- 6.11. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 6.12. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès d'une profondeur supérieure au recul prescrit, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

## Article 7.- UB - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot.

### Dans les secteurs UBa, UBd et UBe



- 7.2. Dans une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions s'implantent à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.
- 7.3. Au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions s'implantent à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.
- 7.4. A l'intérieur du gabarit, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.



### **Dans le secteur UBb**

- 7.5. La construction principale s'implantera en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales ;
- 7.6. Le garage s'implantera sur une limite séparative et sera contiguë avec le garage de l'unité foncière voisine ;

### **Dans le secteur UBc**

- 7.7. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 mètres ;

### **Cas des cours d'eau**

- 7.8. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau ;

### **Exceptions**

- 7.9. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 7.10. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté ;

## **Article 8.- UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans toute la zone à l'exception du secteur UBb**

- 8.1. Une distance minimale de 8 mètres doit être respectée entre 2 constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière ;
- 8.2. Cette disposition ne s'applique pas lorsque l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;

## **Article 9.- UB - Emprise au sol des constructions**

### **Dans le secteur des jardins protégés et dans la zone UBb**

L'emprise au sol des abris de jardin autorisés ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup> ;



## Article 10.- UB - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

### **Dans le secteur UBa**

- 10.2. Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à
- 12 mètres au faîtage ;
  - 10 mètres au sommet de l'acrotère.
- 10.3. Au-delà de 25 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique desservant l'unité foncière, la hauteur maximale des constructions est fixée à
- 9 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

### **Dans le secteur UBb**

- 10.4. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de la voirie au droit de la construction ;
- 10.5. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
- 4 mètres à l'égout de toiture ;
  - 9 mètres au faîtage ;
- 10.6. La hauteur maximale des garages est fixée à :
- 3 mètres à l'égout de toiture ;
  - 7 mètres au faîtage ;

### **Dans les secteurs UBd et UBe**

- 10.7. La hauteur maximale des constructions est fixée à
- 9 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

### **Dans le secteur UBc**

- 10.8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres ;



### Clôtures

- 10.9. Dans toute la zone, excepté le secteur UBb, la hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 2 mètres.
- 10.10. Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction de murs pré-existants pour conserver la hauteur initiale du mur.
- 10.11. Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de :
- 1,50 mètre pour les clôtures sur rue ;
  - 1,80 mètre pour les clôtures sur limite séparative.

### Exceptions

- 10.12. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## Article 11.- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;



## **Toitures**

### *Dans le secteur UBb*

- 11.2. Les toitures en pente seront à deux pans, sans croupe ;
- 11.3. La pente de toiture sera comprise entre 45 et 52° ;
- 11.4. Le faîtage sera parallèle à la rue ;
- 11.5. La couverture sera réalisée en tuiles écaille en terre cuite, ou en tuiles plates à emboîtement en terre cuite ou en tuiles mécaniques à côtes à double emboîtement.
- 11.6. Les tuiles seront de couleur rouge nuancé.
- 11.7. Sur des projets contemporains, la couverture peut également présentée l'aspect de cuivre ou zinc à joints debout de teinte rouge ou rouge-brun ;
- 11.8. Les rives seront traitées par une planche de rive en bois de teinte brun sombre (pas de tuiles à rabat) ;
- 11.9. Les éléments de raccords métalliques entre les parties de toitures en tuiles devront être invisibles ;
- 11.10. Les châssis de toit auront des dimensions maximales de 80 x 100 cm ; ils sont limités à deux par versant de toiture, encastrés dans le plan de la couverture, sans élément en saillie, ni volets roulants, et de teinte sombre ;
- 11.11. Des panneaux solaires peuvent être intégrés sur les versants Sud des garages ;

## **Clôtures**

### *Clôtures sur rue*

- 11.12. Dans toute la zone, excepté le secteur UBb, elles seront composées soit :
  - de plantations doublées ou non par un grillage métallique ;
  - d'une palissade en bois;
  - de murets de 0,60 à 1,00 mètre maximum pouvant être rehaussé par une grille en fer forgé ou par une palissade en bois.
- 11.13. Dans le secteur UBb, les clôtures et portails seront composés d'un barreaudage vertical ajouré.

### *Clôtures sur limites séparatives*

- 11.14. Dans toute la zone, excepté le secteur UBb, elles seront composées soit :
  - de plantations doublées ou non par un grillage métallique ;
  - d'une palissade en bois,
  - de murs opaques ;
  - sur une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique, d'un muret d'une hauteur de 0,60 à 1,00 mètre maximum pouvant être rehaussé par une grille en fer forgé ou par une palissade en bois.



11.15. Dans le secteur UBb, les clôtures seront souples et fines, de teinte sombre, sans mur bahut.

Exceptions

11.16. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux jardins à protéger en cœurs d'îlots : les clôtures doivent être transparentes (grillage métallique, haies basses...) afin de préserver les perspectives vertes en cœur d'îlot.

11.17. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à la reconstruction de murs pré-existants pour conserver les caractéristiques initiales du mur.

Architecture

11.18. La longueur des bâtiments n'excède pas 20 mètres ;

Dans le secteur UBb

11.19. La teinte des façades sera à dominante claire ;

11.20. Les portes d'entrée, de service et de garage, ainsi que les rives ou sous-faces de toit seront de teinte sombre.

11.21. Les baies seront plus hautes que larges.

11.22. Les allèges vitrées ne sont pas autorisées.

11.23. Les volets battants seront de teinte foncée, identique à la porte d'entrée.

11.24. Les volets roulants seront de teinte brun ou gris foncé. Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles en façade.

Dans le secteur UBc

11.25. L'architecture doit être conçue de manière à s'intégrer dans le paysage ;

11.26. L'emploi de couleurs vives est limité à 30% de la façade principale, pour souligner les éléments de modénature ;

**Article 12.- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

12.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

12.3. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou de bâtiments existants, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement.

12.4. Lors de la création de logements dans les bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

### Normes de stationnement minimum

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
- Pour les constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) <ul style="list-style-type: none"> <li>• par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	1 place

## Article 13.- UB - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées ;
- 13.2. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;
- 13.3. Les haies mono spécifiques d'essences non locales sont interdites (thuya, cyprès, troène, laurier).  
Peuvent être utilisés comme espèces persistantes et semi persistantes : buis, ifs, houx, hêtre, charmille, et caduques : viornes, lilas, aubépine, noisetier, cornouiller, érable champêtre ;
- 13.4. Pour les opérations à vocation d'habitation, une surface minimale correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UB doit être maintenue en pleine terre ;

### Dans le secteur UBb

- 13.5. Seules les zones côté rue peuvent être minéralisées et ne devront pas être revêtues d'enrobés ;
- 13.6. A l'arrière des constructions, l'aménagement de terrasses de plain-pied est admise sur une profondeur de 3 mètres et dans la limite de la longueur de la maison ;

### Dans le secteur de jardins protégés

- 13.7. Des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur l'intégralité de la surface. Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'obligation d'abattage, des plantations équivalentes doivent être reconstituées.

## Article 14.- UB - **Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*



**Article 15.- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16.- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC

Le règlement du secteur UC est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Caractère du secteur

La zone UC correspond aux extensions du centre urbain situées en deuxième couronne, et qui se sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le parcellaire y est régulier, les constructions se sont implantées sur la base de règles bien définies. Chaque opération présente une certaine homogénéité.

La zone UC est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UCa: adossé à l'emprise de l'ancienne voie ferrée, le lotissement se caractérise par un parcellaire régulier et des voiries en boucle. Le bâti s'implante au centre des parcelles.
- le secteur UCb: ce lotissement à vocation sociale, se compose de maisons de ville de hauteurs variables: R+C en cœur d'îlot, R+1+C sur la voie publique.
- le secteur UCc : ce lotissement est basé sur un programme mixte de maisons individuelles et de petits collectifs.
- le secteur UCd ("Mattgarten") : lotissement composé de maisons individuelles.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1.- UC - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Le camping ;
- 1.2. Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.4. Les carrières ;
- 1.5. Les étangs ;
- 1.6. Les antennes relais de téléphonie mobile, excepté celles nécessaires à l'activité de services publics tels que gendarmerie, pompiers, services de santé, ... ;
- 1.7. Les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - les garages collectifs de caravanes ;



## Article 2.- UC - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale, à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
- 2.2. Les constructions à usage d'activité commerciale, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- 2.3. Le stockage et les dépôts de matériaux ou de véhicules à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

## Article 3.- UC - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- 3.2. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 3.3. Elles peuvent également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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

#### Dimensionnement

- 3.4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.5. Toute opération nouvelle conduisant à la création de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne pourra être desservie par une voirie dont la largeur est inférieure à 3,50 mètres ;



### Sécurité

- 3.6. 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 collecte des ordures ménagères ;

### Voies nouvelles en impasse

- 3.7. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

## Article 4.- UC - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable ;
- 4.2. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, la création de puits privé de prélèvement d'eau souterraine est interdite.

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques

- 4.3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

#### Eaux usées non domestiques

- 4.4. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;

#### Eaux pluviales

- 4.5. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.6. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.7. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.8. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;



- 4.9. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

#### **Réseaux secs**

- 4.10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

### Article 5.- UC - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### Article 6.- UC - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;

#### **Dans les secteurs UCa, UCc et UCd**

- 6.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 2 et 8 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;

#### **Dans le secteur UCb**

- 6.3. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes ;  
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites ;

#### **Exceptions**

- 6.4. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
  - aux constructions accessoires (garages, abris de jardin et remises) qui s'implantent dans le prolongement ou à l'arrière de la façade d'un bâtiment existant ;
- 6.5. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès d'une profondeur supérieure au recul prescrit, respecteront les dispositions de l'article 7-UC ;
- 6.6. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ;

## Article 7.- UC - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;

### Dans les secteurs UCa et UCc

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

7.3. Néanmoins, des constructions ou parties de construction peuvent jouxter la limite séparative à condition que leur hauteur, sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite séparative, leur hauteur n'excèdent pas 4 mètres ;

### Dans le secteur UCb

7.4. Toute construction doit être implantée sur une limite séparative latérale ;

7.5. Par rapport aux autres limites séparatives, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 2 mètres ;

### Dans le secteur UCd

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

7.7. L'implantation sur limite séparative est néanmoins admise dans un des cas suivants :

- dans le cas de constructions contigües et uniquement au droit de la limite séparative où s'établit la contigüité ;
- les constructions implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres comptés à partir de l'alignement des voies, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - la longueur de la façade implantée sur la limite séparative n'excède pas 7 mètres ;
  - la construction doit s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 40° prenant appui sur le point haut de la verticale ;

### Dans toute la zone

7.8. Par exception aux dispositions précédentes, les constructions dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre ;



### **Cas des cours d'eau**

- 7.9. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau ;

### **Exceptions**

- 7.10. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;

## **Article 8.- UC - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9.- UC - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10.- UC - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

### **Dans le secteur UCa**

- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à

- 9 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

### **Dans les secteurs UCb et UCc**

- 10.3. La hauteur maximale des constructions est fixée à

- 12 mètres au faîtage ;
- 10 mètres au sommet de l'acrotère ;

### Dans le secteur UCd

- 10.4. La hauteur maximale des constructions est fixée à
- 10 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

### Clôtures

- 10.5. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de
- 1,50 mètre pour les clôtures sur rue ;
  - 1,80 mètre pour les clôtures sur limite séparative.

### Exceptions

- 10.6. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Article 11.- UC - **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

### Architecture

- 11.2. Dans le secteur UCd, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau fini du trottoir au droit de l'unité foncière ;
- 11.3. Les couleurs vives employées en façade sont interdites (limite de 30% afin de souligner la modénature, le rythme en façade, les saillies...) ;



## Clôtures

### Clôtures sur rue

11.4. Elles doivent être constituées

- soit de murets de 0,60 à 1,00 mètre maximum pouvant être rehaussés par une grille en fer forgé ou une palissade en bois ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie ;

### Clôtures sur limites séparatives

11.5. Elles doivent être constituées

- soit de haies végétales ;
- soit d'un grillage associé à une haie ;

## Article 12.- UC - **Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile ;

12.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres ;

12.3. Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation ou de bâtiments existants, il ne sera pas exigé la réalisation de places de stationnement si elles n'existent pas préalablement ;

12.4. Lors de la création de logements dans les bâtiments affectés à l'habitation ou non, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment ;

### Normes de stationnement minimum

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
- Pour les constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) <ul style="list-style-type: none"><li>• par tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>	1 place

### Article 13.- UC - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées.
- 13.2. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;
- 13.3. Les haies mono spécifiques d'essences non locales sont interdites (thuya, cyprès, troène, laurier).  
Peuvent être utilisés comme espèces persistantes et semi persistantes : buis, ifs, houx, hêtre, charme, et caduques : viorne, lilas, aubépine, noisetier, cornouiller, érable champêtre.
- 13.4. Pour les opérations à vocation d'habitation, une surface minimale correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone UC doit être maintenue en pleine terre ;

### Article 14.- UC - **Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### Article 15.- UC - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### Article 16.- UC - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Caractère du secteur

La zone UE est principalement destinée à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général.

Dans la zone UE, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1.- UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-UE sont interdites ;

### Article 2.- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'avoir une vocation scolaire, culturelle, culturelle, sportive et de loisirs ;
- 2.2. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies ;
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées au gardiennage ou à l'entretien d'un équipement répondant au premier alinéa ;
- 2.4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;



### Article 3.- UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- 3.2. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 3.3. Elles peuvent également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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**

##### *Dimensionnement*

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

##### *Sécurité*

- 3.5. 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 collecte des ordures ménagères ;

### Article 4.- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### *Eaux usées domestiques*

- 4.2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;



Eaux usées non domestiques

- 4.3. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;

Eaux pluviales

- 4.4. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.5. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.6. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

Réseaux secs

- 4.8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Article 5.- UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 6.- UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Toute construction ou installation doit être édifiée :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Exceptions**

- 6.2. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
  - à la reconstruction après sinistre d'un bâtiment non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation de la construction préexistante pourra être maintenue ;
- 6.3. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter :
- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ;

## Article 7.- UE - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 mètres ;

### **Cas des cours d'eau**

- 7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau ;

### **Exceptions**

- 7.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 7.4. Les constructions et installations de faible emprise, nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique et les abris de jardin doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;

## Article 8.- UE - **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé



## Article 9.- UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article 10.- UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

## Article 11.- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

### Toitures

- 11.2. La couleur des toitures doit être de couleur sombre, en harmonie avec le paysage ;
- 11.3. Les toitures végétalisées sont néanmoins admises dans la zone ;

## Article 12.- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile ;
- 12.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres ;



Article 13.- UE - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées ;
- 13.2. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.

Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;

Article 14.- UE - **Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

Article 15.- UE - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article 16.- UE - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Caractère du secteur

La zone UX correspond à des secteurs déjà urbanisés, accueillant des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, hôtelière et de restauration, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- UXa : correspond aux zones d'activité intégrées dans le centre bourg ;
- UXb : correspond à la zone d'activité implantée au Nord de la ville, le long de la RD1004 ainsi qu'à la zone du "Biegen", située à l'extrémité Nord du ban communal, en conurbation avec Otterswiller ;
- UXc : correspond à l'ancien restaurant à l'Est de la RD1004 et qui pourrait être réinvesti par une activité ;
- UXz : correspond à l'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une ZAC ;

*Extrait du rapport de présentation*

## Article 1.- UX - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole ;
- 1.2. Les stations de concassage et de production d'enrobé ;
- 1.3. Le camping ;
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.6. Les carrières ;
- 1.7. Les étangs ;
- 1.8. Les antennes relais de téléphonie mobile, excepté celles nécessaires à l'activité de services publics tels que gendarmerie, pompiers, services de santé, ...
- 1.9. Les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes.

### **Dans le secteur UXc**

- 1.10. Les constructions à destination industrielle ;

## Article 2.- UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ;
- 2.2. Le stockage et les dépôts de matériaux ou de véhicules à condition d'être liés
  - à une activité implantée sur le même terrain d'assiette ;
  - ou à un chantier ;

Dans les secteurs UXc et UXz, ils devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère et ne pas être localisés entre les constructions et la RD1004 ;

### **Dans toute la zone à l'exception du secteur UXc**

- 2.3. Les constructions à usage d'activité commerciale, à condition que leur surface de vente soit comprise entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> ;

### **Dans le secteur UXc**

- 2.4. Les constructions admises par le règlement ne doivent produire que des effluents de nature domestique ;



### **Dans toute la zone à l'exception du secteur UXz**

- 2.5. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à des logements de fonction ou de gardiennage, et de respecter les conditions cumulatives suivantes :
- la nécessité d'une présence permanente sur site ;
  - la surface de plancher destinée à l'habitation n'excède pas 150 m<sup>2</sup> et 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité ;

### **Dans le secteur UXz**

- 2.6. Les constructions à usage d'habitation à raison d'un seul logement par établissement et à condition que le logement soit intégré au bâtiment d'activités et qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- La surface affectée aux activités devra être supérieure à celle affectée au logement et, la surface de plancher affectée au logement ne devra par ailleurs, pas dépasser 75 m<sup>2</sup> ;
- 2.7. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone à savoir: restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social (médecine de travail), aires de jeux et de sport, bassin de rétention, etc... ;

## **Article 3.- UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

- 3.1. Aucune construction ne peut prendre accès sur la RD1004 ou sur la RD629 ;
- 3.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- 3.3. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 3.4. Elles peuvent également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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 ;



#### Dans le secteur UXz

- 3.5. Le dimensionnement et l'implantation des accès tiendront compte de la configuration et l'aménagement de l'espace public ;
- 3.6. Les aires de stationnement pour véhicules légers ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique ;
- 3.7. Aucun accès ne devra avoir une largeur supérieure à celle de deux poids lourds qui se croisent en giration (soit une largeur totale d'environ 7 m) ;
- 3.8. Le nombre d'accès véhicules par terrain est limité à 2 ;

#### **Voirie**

##### Dimensionnement

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

##### Sécurité

- 3.10. 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 collecte des ordures ménagères.

##### Voies nouvelles en impasse

- 3.11. Une aire de retournement doit être aménagée dans leur partie finale, afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## Article 4.- UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **Eau potable**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.
- 4.2. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, la création de puits privé de prélèvement d'eau souterraine est interdite.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées domestiques

- 4.3. Dans toute la zone à l'exception du secteur UXc, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.4. Dans le secteur UXc, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur ;



Eaux usées non domestiques

- 4.5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;

Eaux pluviales

- 4.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.8. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.9. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
- 4.10. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Réseaux secs

- 4.11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

**Article 5.- UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 6.- UX - **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot ;

### **Dans toute la zone à l'exception du secteur UXz**

6.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- 25 mètres de l'axe de la RD1004 ;

6.3. Le recul par rapport à la RD1004 est porté à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;

### **Dans le secteur UXz**

6.4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- 50 mètres de l'axe de la RD1004 ;

### **Dans les secteurs UXc et UXz**

6.5. Les parkings devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD1004 ;

### **Exceptions**

6.6. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;

6.7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ;



## Article 7.- UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot.
- 7.2. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Cas des cours d'eau

- 7.3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

### Exceptions

- 7.4. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 7.5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

## Article 9.- UX - Emprise au sol des constructions

### Dans les secteurs UXb et UXz

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette ;



## Article 10.- UX - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

### **Dans toute la zone à l'exception du secteur UXz**

- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors-tout ;
- 10.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage, sauf dans le cas où le logement est intégré au bâtiment principal d'activité ;
- 10.4. Dans le secteur UXa, le long des rues du Gal Leclerc et le long de la RD1004, la hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 mètres ;

### **Dans le secteur UXz**

- 10.5. La hauteur maximale des constructions est limitée par la cote 242 m NGF ;

### **Clôtures**

- 10.6. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 1,80 mètre.

### **Exceptions**

- 10.7. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes, silos, ...) ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.



## Article 11.- UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 ;

### Dans toute la zone à l'exception du secteur UXz

#### Façades et volumétrie

11.2. Il est préconisé l'emploi de couleurs pastel pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur des surfaces supérieures à 30% de la façade principale est interdit.

#### Aire de stockage

11.3. Les aires de stockage devront être situées à l'arrière du bâtiment principal, dissimulées derrière des clôtures en rapport avec le stockage.

11.4. Ces clôtures seront :

- soit végétales,
- soit en bois,
- soit constituées d'un muret surmonté d'un grillage...

#### Toitures

11.5. Seules sont autorisées les toitures terrasse ou les toitures à faible pente, inférieure à 30°.

11.6. Les toitures devront être de couleur sombre, en harmonie avec le paysage.

11.7. Dans le cas de logements indépendants, leur traitement devra être en harmonie avec la construction principale.

11.8. Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions publiques ou d'intérêt collectif.

#### Clôtures

11.9. Elles doivent être constituées

- soit de haies végétales ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie ;



### Dans le secteur UXz

#### Bâtiments et façades

- 11.10. Les façades d'un même bâtiment, comme celles de plusieurs bâtiments d'un même lot devront constituer un ensemble harmonieux et de qualité ;
- 11.11. Toutes les façades devront être particulièrement soignées, de grande qualité architecturale et devront également assurer une bonne pérennité dans le temps ;
- 11.12. Les ouvrages techniques tels que postes de transformation électriques...doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines ;
- 11.13. Sont interdites toutes les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...) ainsi que les couleurs vives et agressives et l'emploi de plus de 2 couleurs ;
- 11.14. Pour les façades, il est préconisé les matériaux tels que le bois naturel ou lasuré. S'il existe un bardage en façade il sera préconisé avec lames verticales ;

#### Extensions

- 11.15. Les extensions futures devront être traitées dans le même esprit que le bâtiment principal. La localisation destinée aux extensions devra être prévue et figurer sur le permis de construire ;

#### Stockage

- 11.16. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public ;
- 11.17. Entre les constructions et la RD1004, les dépôts et stockages sont interdits ;

#### Clôtures

- 11.18. Les clôtures ne sont, dans la mesure du possible, pas souhaitées dans la zone ;
- 11.19. Elles seront de type treillage soudé, intégré à la végétation et devront avoir une unité d'aspect avec l'architecture du bâtiment et vues depuis le domaine public. Elles seront de teintes discrètes s'harmonisant avec leur environnement proche ;
- 11.20. Des murets, de teintes sobres, sont autorisés ponctuellement au niveau des accès véhicules ;

#### Toitures

- 11.21. Les toitures sont obligatoirement plates ;
- 11.22. L'acrotère du bâtiment doit masquer la toiture pour renforcer son horizontalité ;
- 11.23. Les constructions qui opteront pour une toiture végétalisée extensive pourront bénéficier d'une réduction d'espace vert imposé selon le ratio suivant : 1 m<sup>2</sup> d'espace vert équivaut à 3 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée. ;



## Article 12.- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 12.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

### Normes de stationnement minimum

Type d'occupation du sol	Nombre de places <sup>(1)</sup>
- Par logement de fonction	1 place
- Pour les hôtels <ul style="list-style-type: none"><li>• pour 2 chambres d'hôtel</li></ul>	1 place
- Pour les constructions à usage de bureaux <ul style="list-style-type: none"><li>• par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>	1 place
- Pour les constructions à usage d'activités <sup>(2)</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>	1 place
- Pour les constructions à usage commercial <ul style="list-style-type: none"><li>• par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente</li><li>• par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente</li></ul>	1 place 2 places
- Pour les constructions à usage d'entrepôts <sup>(2)</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>	1 place
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m <sup>2</sup> .	

## Article 13.- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

- 13.1. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.

Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;

### Dans toute la zone à l'exception du secteur UXz

- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées ;
- 13.3. Les haies mono spécifiques d'essences non locales sont interdites (thuya, cyprès, troène, laurier). Peuvent être utilisés comme espèces persistantes et semi persistantes : buis, ifs, houx, hêtre, charmille, et caduques : viornes, lilas, aubépine, noisetier, cornouiller, érable champêtre ;
- 13.4. Hors voies d'accès, les espaces compris entre la construction et les voies doivent être végétalisés ;
- 13.5. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager et ne serviront pas de lieux de dépôt ou de stockage. Les parkings de plus de 125 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement ;

### Dans le secteur UXz

- 13.6. La limite Nord de la zone et une partie de l'interface avec la RD1004 seront plantées sous forme de verger afin de créer une limite paysagère ;
- 13.7. Les parcelles privées devront être affectées d'un pourcentage égal ou supérieur à 25% de la surface totale du terrain en espaces verts (espaces plantés de haies, buissons, fleurs, arbres,... ; espaces engazonnés et perméables à la pluie) ;
- 13.8. Ce pourcentage pourra ne pas être respecté dans le cas de la mise en œuvre de toitures végétalisées dans les conditions édictées dans le cadre l'alinéa 22 à l'article 11-UX ;
- 13.9. Les terrains doivent comporter au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface non bâtie (stationnement non compris) ;
- 13.10. Les arbres et les bosquets existants seront soit préservés, soit remplacés dans l'aménagement de la zone ;
- 13.11. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc.) ;
- 13.12. Les emprises publiques non destinées à la circulation devront être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne pourront pas être occupées par des dépôts même à titre temporaire ;



**Article 14.- UX - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15.- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le secteur UXz, toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération ;

**Article 16.- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...) ;



# Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser



## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU

Le règlement du secteur 1AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### **Caractère du secteur**

La zone 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est divisée en 2 secteurs de zone, les secteurs 1AUa et 1AUb. Ils ont vocation à accueillir principalement des logements.

La zone 1AU n'est constructible que sous réserve du respect des conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.

*Extrait du rapport de présentation*

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

#### **Dans toute la zone**

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole ;
- 1.2. Les entrepôts ;
- 1.3. Le camping ;
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.6. Les carrières ;
- 1.7. Les étangs ;
- 1.8. Les antennes relais de téléphonie mobile, excepté celles nécessaires à l'activité de services publics tels que gendarmerie, pompiers, services de santé, ... ;
- 1.9. Les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain excède trois mois par an :
  - les parcs d'attractions ouverts au public ;
  - les garages collectifs de caravanes ;

## Article 2.- 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Dans toute la zone

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

### Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

- 2.2. Les constructions à usage d'activité commerciale, industrielle ou artisanale, à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
- 2.3. Le stockage et les dépôts de matériaux ou de véhicules à condition d'être liés
- à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière\* ;
  - ou à un chantier ;

### Conditions d'urbanisation

- 2.4. L'urbanisation du secteur 1AUa ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction couvrant l'intégralité du secteur concerné ;
- 2.5. L'urbanisation du secteur 1AUb s'effectue au fur et à mesure de l'extension des réseaux ;
- 2.6. L'urbanisation de chaque secteur doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui lui sont définies ;
- 2.7. La réalisation de toute opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- 2.8. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
- 2.9. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant ;
- 2.10. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs ;



## Article 3.- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### Accès

- 3.1. Aucune nouvelle opération d'aménagement ou de construction ne peut prendre accès sur la RD1004 ;
- 3.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ;
- 3.3. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- 3.4. Elles peuvent également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales 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

#### Dimensionnement

- 3.5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- 3.6. Aucune opération ne pourra être desservie par une voirie dont la largeur est inférieure à 4 mètres ;

#### Sécurité

- 3.7. 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 collecte des ordures ménagères.

#### Voies nouvelles en impasse

- 3.8. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m (quarante mètres) doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.



## Article 4.- 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.
- 4.2. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (secteur 1AUa), la création de puits privé de prélèvement d'eau souterraine est interdite.

### Assainissement

- 4.3. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

#### Eaux usées domestiques

- 4.4. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux usées non domestiques

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

#### Eaux pluviales

- 4.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.8. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.9. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
- 4.10. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme (secteur 1AUa), l'infiltration des eaux pluviales collectées est interdite.

### Réseaux secs

- 4.11. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.



## Article 5.- 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 6.- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Dans le secteur 1AUa

- 6.1. Les constructions respectent un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies\* et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

### Dans le secteur 1AUb

- 6.2. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot.
- 6.3. Toute construction principale doit être édifée en totalité dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Schlossgarten ;
- 6.4. La façade sur rue des constructions principales s'implantera dans une bande comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Schlossgarten ;
- 6.5. Les garages s'implantent à 5,50 mètres de l'alignement de la rue du Schlossgarten ;

### Exceptions

- 6.6. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions édifées à l'angle de deux ou plusieurs voies : les dispositions précédentes ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies. Par rapport aux autres voies, les constructions ou installations doivent être édifées soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimal d'un mètre compté à partir de cet alignement ;
- 6.7. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies.

## Article 7.- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans le secteur 1AUa

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dans le secteur 1AUb**

- 7.2. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis groupé, les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot.
- 7.3. La construction principale s'implantera en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales ;
- 7.4. Le garage s'implantera sur une limite séparative et sera contigus avec le garage de l'unité foncière voisine ;

### **Cas des cours d'eau**

- 7.5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau ;

### **Exceptions**

- 7.6. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives ;

## **Article 8.- 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9.- 1AU - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m<sup>2</sup>.

## **Article 10.- 1AU - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. Des modalités particulières s'appliquent dans le secteur 1AUb.

### **Dans le secteur 1AUa**

- 10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
  - 9 mètres au faîtage ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère\*.



### Dans le secteur 1AUb

- 10.3. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de la voirie au droit de la construction ;
- 10.4. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :
- 4 mètres à l'égout de toiture ;
  - 9 mètres au faîtage ;
- 10.5. La hauteur maximale des garages est fixée à :
- 3 mètres à l'égout de toiture ;
  - 7 mètres au faîtage ;

Les garages contigus auront les mêmes hauteurs à l'égout et au faîtage.

### Clôtures

- 10.6. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de
- 1,50 mètre pour les clôtures sur rue ;
  - 1,80 mètre pour les clôtures sur limite séparative.

### Exceptions

- 10.7. Les règles précédentes ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux édifices liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite.

## Article 11.- 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

## Toitures

### Dans le secteur 1AUa

- 11.2. Seules sont autorisées :
- les toitures en pente : le corps principal du bâtiment devra être recouvert d'une toiture à 2 pans dont la faîtière sera perpendiculaire à la voie de desserte ;
  - les toitures plates végétalisées ;
- 11.3. Les constructions légères destinées au stationnement des véhicules seront pourvues de toitures plates ;
- 11.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux vérandas, auvents, couvertures de terrasses non closes ;
  - aux équipements de production d'énergie renouvelable ;
  - aux constructions publiques ou d'intérêt collectif ;
  - aux abris de jardins, abris pour piscines, serres ;

### Dans le secteur 1AUb

- 11.5. Les toitures en pente seront à deux pans, sans croupe ;
- 11.6. La pente de toiture sera comprise entre 45 et 52° ;
- 11.7. Le faîtage sera parallèle à la rue ;
- 11.8. La couverture sera réalisée en tuiles écaille en terre cuite, ou en tuiles plates à emboîtement en terre cuite rouge ou en tuiles mécaniques à côtes à double emboîtement.
- 11.9. Les tuiles seront de couleur rouge nuancé.
- 11.10. Sur des projets contemporains, la couverture peut également présentée l'aspect de cuivre ou zinc à joints debout de teinte rouge ou rouge-brun ;
- 11.11. Les rives seront traitées par une planche de rive en bois de teinte brun sombre (pas de tuiles à rabat) ;
- 11.12. Les éléments de raccords métalliques entre les parties de toitures en tuiles devront être invisibles ;
- 11.13. Les châssis de toit auront des dimensions maximales de 80 x 100 cm ; ils sont limités à deux par versant de toiture, encastrés dans le plan de la couverture, sans élément en saillie, ni volets roulants, et de teinte sombre ;
- 11.14. Des panneaux solaires peuvent être intégrés sur les versants Sud des garages ;



## **Architecture**

### *Dans le secteur 1AUa*

- 11.15. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- 11.16. L'emploi de couleurs minérales de ton clair est préconisé.

### *Dans le secteur 1AUb*

- 11.17. La teinte des façades sera à dominante claire ;
- 11.18. Les portes d'entrée, de service et de garage, ainsi que les rives ou sous-faces de toit seront de teinte sombre.
- 11.19. Les baies seront plus hautes que larges.
- 11.20. Les allèges vitrées ne sont pas autorisées.
- 11.21. Les volets battants seront de teinte foncée, identique à la porte d'entrée.
- 11.22. Les volets roulants seront de teinte brun ou gris foncé. Les caissons de volets roulants ne seront pas visibles en façade.

## **Clôtures**

### *Clôtures sur rue*

- 11.23. Dans toute la zone, excepté le secteur 1AUb, elles doivent être constituées
- soit d'un grillage doublé d'une haie,
  - soit de murets d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, rehaussés éventuellement par un grillage ou une palissade en bois ;
- 11.24. Dans le secteur 1AUb, les clôtures et portails seront composés d'un barreaudage vertical ajouré.

### *Clôtures sur limites séparatives*

- 11.25. Dans toute la zone, excepté le secteur 1AUb, elles doivent être constituées
- soit de haies végétales ;
  - soit d'un grillage associé à une haie.
- 11.26. Dans le secteur 1AUb, les clôtures seront souples et fines, de teinte sombre, sans mur bahut.

## Article 12.- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 12.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

### Normes de stationnement minimum

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
- Pour les constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) <ul style="list-style-type: none"> <li>• par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	1 place

## Article 13.- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues et aménagées ;
- 13.2. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;  
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;
- 13.3. Les haies mono spécifiques d'essences non locales sont interdites (thuya, cyprès, troène, laurier).  
Peuvent être utilisés comme espèces persistantes et semi persistantes : buis, ifs, houx, hêtre, charmille, et caduques : viornes, lilas, aubépine, noisetier, cornouiller, érable champêtre ;
- 13.4. Pour les opérations à vocation d'habitation, une surface minimale correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU doit être traitée en espace vert ;

### Dans le secteur 1AUa

- 13.5. Hors voies d'accès, les espaces compris entre la construction et les voies ouvertes à la circulation doivent être végétalisés.

### Dans le secteur 1AUb

- 13.6. Seules les zones côté rue peuvent être minéralisées et ne devront pas être revêtues d'enrobés ;
- 13.7. A l'arrière des constructions, l'aménagement de terrasses de plain-pied est admise sur une profondeur de 3 mètres et dans la limite de la longueur de la maison ;



Article 14.- **1AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

Article 15.- **1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16.- **1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Caractère du secteur

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation mais pourra également accueillir des commerces, bureaux, services et équipements collectifs, activités artisanales sous conditions.

La zone 2AU n'est pas constructible et ne pourra être urbanisées qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites.

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

- 2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
- 2.2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

### Article 3.- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

### Article 4.- 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé



## Article 5.- 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 6.- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Toute construction s'implante en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

### Exceptions

- 6.2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ;

## Article 7.- 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

### Cas des cours d'eau

- 7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau ;

### Exceptions

- 7.3. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives ;

## Article 8.- 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

**Article 9.- 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10.- 2AU - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11.- 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 12.- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13.- 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14.- 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*



Article 15.- **2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article 16.- **2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



# Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles



Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

#### **Caractère de la zone**

La zone A correspond aux plaines agricoles. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur AC destinés aux exploitations agricoles existantes ainsi qu'à leur développement.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1.- A - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

### **Article 2.- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Dispositions applicables dans toute la zone**

- 2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
  - soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2.2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
- 2.3. Les abris de pâture à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que la hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres et que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> - ils devront de plus être nécessaires à une activité agricole ;
- 2.4. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;



### **Dans le secteur AC**

- 2.5. Les constructions (nouvelles ou extensions) et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- 2.6. Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- 2.7. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
- 2.8. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

## Article 3.- A - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

### **Voirie**

#### **Dimensionnement**

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

#### **Sécurité**

- 3.4. 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 collecte des ordures ménagères ;



## Article 4.- A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.
- 4.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### Eaux usées

- 4.3. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.4. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur ;

#### Eaux usées non domestiques

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

#### Eaux pluviales

- 4.6. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.7. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.8. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.9. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;

### Réseaux secs

- 4.10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## Article 5.- A - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

## Article 6.- A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :
- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - 75 mètres de l'axe de la RD1004 ;
  - de 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

### Exceptions

- 6.2. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 6.3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies.

## Article 7.- A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Cette distance minimale est portée à 5 mètres lorsque la limite séparative est confondue avec une limite de zone U ou AU.

### Recul par rapport aux cours d'eau et fossés

- 7.3. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.



### **Exceptions**

- 7.4. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle.
- 7.5. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

### **Article 8.- A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9.- A - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **Article 10.- A - Hauteur maximale des constructions**

#### **Dispositions générales applicables dans toute la zone**

- 10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
- 10.2. La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 3 mètres hors-tout.

#### **Clôtures**

- 10.3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

#### **Exceptions**

- 10.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.



## Article 11.- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### Couleur des bâtiments agricoles et annexes

- 11.2. Les couleurs des matériaux employés en façade ne devront pas être vives mais choisies dans une palette qui se fonde dans le paysage : brun, vert foncé, vert pastel.
- 11.3. Les façades des constructions à usage d'habitation seront dans les tons pastel.
- 11.4. Les abris pour animaux : ils doivent être ouverts sur au moins un des côtés et avoir un bardage bois en façade.

### Remblais

- 11.5. Les remblais sont interdits.

### Clôtures

- 11.6. Les clôtures éventuelles devront être sobres et discrètes. Elles pourront être constituées de fil ou grillages métalliques vert foncé soutenues par des poteaux.
- 11.7. Elles pourront également être constituées de haies variées composées d'essences végétales locales.

### Toitures

- 11.8. La couleur des toitures doit être proche de celles des maisons, dans les tons brun/rouge.
- 11.9. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
- aux équipements de production d'énergie renouvelable ;
  - aux constructions publiques ou d'intérêt collectif ;

## Article 12.- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile ;



### Article 13.- A - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

- 13.1. Les aires de stationnement destinées à recevoir du public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ;
- 13.2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ;
- 13.3. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;
- 13.4. Ces classements interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;
- 13.5. Les abords des bâtiments, dépôts et installations agricoles doivent être aménagés et entretenus de façon à les intégrer harmonieusement au paysage ;
- 13.6. Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et plantés ;
- 13.7. Les aires de stockage doivent être dissimulées par un écran végétal constitué d'arbres ou d'arbustes d'essence locale, les conifères étant exclus ;

### Article 14.- A - **Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### Article 15.- A - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### Article 16.- A - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



# Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières



Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

### **Caractère de la zone**

La zone N est une zone naturelle à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend les secteurs suivants :

- NA qui correspond au site d'une entreprise (Kuhn) qui y réalise des essais et démonstrations de matériel agricole ;
- NB qui correspond aux abords du mur blanc et à l'emprise de l'ancienne voie ferrée ;
- NC, secteur des anciennes carrières destinées à être remblayé avec des matériaux inertes et boisé ;
- NCd, secteur des anciennes carrières qui ont été remblayées avec des déchets et font l'objet d'une surveillance ;
- ND, secteurs d'habitations isolées situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine principale ;
- NL, secteur destiné à accueillir des constructions et installations de loisirs ;
- NT, secteur destiné à accueillir des structures et installations à vocation d'accueil touristique.

*Extrait du rapport de présentation*

## **Article 1.- N - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.



## Article 2.- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **Sont admis dans toute la zone**

- 2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :
- soit aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
  - soit à l'exploitation forestière ;
- à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2.2. Les abris de pâture à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que la hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres et que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> - ils devront de plus être nécessaires à une activité agricole ;
- 2.3. Dans toute la zone, excepté dans les secteurs NC et NCd, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sont admises sans changement de destination et sans extension ;
- 2.4. Les ruchers à condition que leur hauteur soit inférieure à 2,50 mètres hors-tout - ils devront de plus être nécessaires à une activité agricole ;
- 2.5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

### **Sont de plus admis dans le secteur NA**

- 2.6. L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants à condition :
- que les extensions soient limitées à une emprise au sol de 300 m<sup>2</sup> ;
  - que les bâtiments soient strictement destinés à l'activité commerciale, sans hébergement ni vocation hôtelière ;
- 2.7. Les aires de stationnement ;
- 2.8. Le dépôt d'engins agricoles, exposés en vue de la vente, ainsi que les aires d'évolution nécessaires à la démonstration ;

### **Sont de plus admis dans le secteur NB**

- 2.9. Les kiosques en bois sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- Etre nécessaire à un service public ou présenter un intérêt collectif ;
  - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;



**Sont de plus admis dans le secteur NC**

- 2.10. Les travaux et installations nécessaires à la réhabilitation du site des carrières ;

**Sont de plus admis dans le secteur NCd**

- 2.11. Les installations liés à la gestion, à l'entretien ou la surveillance de la décharge ;

**Sont de plus admis dans le secteur ND**

- 2.12. L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, à condition que celle-ci ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ;
- 2.13. Les abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> ;
- 2.14. Les constructions ainsi admises ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

**Sont de plus admis dans le secteur NL**

- 2.15. Les constructions et installations destinées à vocation de loisirs, dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur définies aux articles 9-N et 10-N ;

**Sont de plus admis dans le secteur NT**

- 2.16. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9-N des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ;
- 2.17. Les nouvelles constructions isolées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
- 2.18. Le camping et les habitations légères de loisirs ;

**Article 3.- N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès**

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
- 3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;



## **Voirie**

### **Dimensionnement**

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

### **Sécurité**

3.4. 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 collecte des ordures ménagères ;

## Article 4.- N - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

- 4.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
- 4.2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;
- 4.3. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, la création de puits privé de prélèvement d'eau souterraine est interdite.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

- 4.4. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 4.5. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur ;

#### **Eaux usées non domestiques**

- 4.6. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur ;



#### Eaux pluviales

- 4.7. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires ;
- 4.8. En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter ;
- 4.9. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit précisée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la capacité des réseaux existants ;
- 4.10. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur ;
- 4.11. Dans les secteurs couverts par la trame au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

#### Réseaux secs

- 4.12. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

### Article 5.- N - Superficie minimale des terrains constructibles

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### Article 6.- N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
  - 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - 75 mètres de l'axe de la RD1004 ;
  - de 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.



### **Exceptions**

- 6.2. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 6.3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ;

## Article 7.- N - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

### **Recul par rapport aux cours d'eau et fossés**

- 7.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés ;

### **Exceptions**

- 7.3. Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle ;
- 7.4. Les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives ;

## Article 8.- N - **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé



## Article 9.- N - Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

### **Dispositions particulières applicables dans le secteur NA**

9.2. L'emprise au sol totale des extensions admises est limitée à 300 m<sup>2</sup> ;

### **Dispositions particulières applicables dans le secteur NB**

9.3. L'emprise au sol des kiosques est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> dans l'ensemble de la zone NB ;

### **Dispositions particulières applicables dans le secteur ND**

9.4. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup> par unité ;

### **Dispositions particulières applicables dans le secteur NL**

9.5. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> ;

### **Dispositions particulières applicables dans le secteur NT**

9.6. L'emprise au sol de toute nouvelle construction isolée est limitée à 100 m<sup>2</sup> ;

9.7. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et nouvelles) est limitée à 2000 m<sup>2</sup> ;

## Article 10.- N - Hauteur maximale des constructions

10.1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

10.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ;
- 3 mètres hors-tout pour les abris de pâture ;
- 2,50 mètres hors-tout pour les abris de jardin ;
- 6 mètres hors-tout pour les autres constructions dans le secteur NL ;
- 5 mètres hors-tout pour les autres constructions dans le reste de la zone ;

### **Clôtures**

10.3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;



### **Exceptions**

- 10.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments ou constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite d'un dépassement de 2 mètres au-delà de la hauteur prescrite ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

## Article 11.- N - **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 11.1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ;

### **Dans le secteur ND**

#### Couleur des bâtiments à usage d'habitation

- 11.2. Les couleurs des matériaux employés ne devront pas être vives mais choisies dans une palette aux tons pastel (blanc cassé, jaune clair) ;

#### Toitures

- 11.3. Les toitures plates sont interdites pour les corps principaux des bâtiments à usage d'habitation ;
- 11.4. Les toitures à pans présenteront l'aspect de tuiles dont la couleur devra rappeler celle de la terre cuite, rouge ou rouge nuancé ;

#### Abris de jardin

- 11.5. Ils doivent être constitués d'une ossature et d'un bardage en bois qui resteront apparents et naturels, sans revêtement extérieur (peinture, bardage ou autre revêtement de protection) ;

#### Remblais

- 11.6. Les remblais sont interdits ;



Clôtures

- 11.7. Les clôtures éventuelles devront être sobres et discrètes. Elles pourront être constituées de fil ou grillages métalliques vert foncé soutenues par des poteaux ;
- 11.8. Elles pourront également être constituées de haies variées composées d'essences végétales locales ;

**Article 12.- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile ;

**Article 13.- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

- 13.1. Les arbres et plantations identifiés au titre des éléments remarquables du paysage (article L151-23) sont à conserver et protégés ;
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Les coupes et abattages d'arbres ou de plantations sont soumis à autorisation.  
Toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonné à son remplacement par une espèce équivalente ;
- 13.2. Les espaces libres autour des constructions doivent être aménagés et plantés ;

**Article 14.- N - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15.- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16.- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé