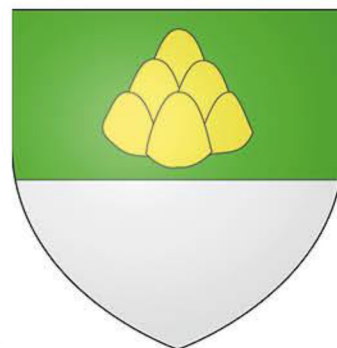




PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE NIEDERNAI

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
DU PLU

2

Vu pour être annexé à la délibération
n°2023/05/12 du Conseil communautaire
en date de 27 septembre 2023



Le Président,
Bernard FISCHER

MODIFICATION N°1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE IV. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DES TITRE II A V	5
ARTICLE V. DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	36
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	40
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	46
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT	56
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	63
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	65
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	72

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article I. Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

Article III. Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB, divisée en deux secteurs UBa et UBb** où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **US**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

Les zones à urbaniser

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

- la zone à urbaniser **1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **1AUT**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement ;

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. La zone A est divisée en cinq secteurs, **Aa, Ac, Ae, Ah et Ax**. S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Les zones naturelles

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. La zone **N** est divisée en cinq secteurs, **Na, Nd, Ne, Ng et Nh**, S'y appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Les autres périmètres

Les emplacements réservés

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

Le risque d'inondation

Les zones soumises au risque d'inondation sont repérées aux documents graphiques. Des dispositions réglementaires spécifiques à ces secteurs sont mentionnées dans le règlement des zones concernées.

Article IV. Champ d'application des articles 1 à 16 des Titre II à V

Les articles 1 à 16 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

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

Article V. Définitions

Le glossaire ci-après définit certains termes employés dans le cadre du présent règlement.

La destination des constructions

Les définitions des différentes destinations sont précisées ci-après.

- **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

- **Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans le présent glossaire.

- **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les antennes relais.

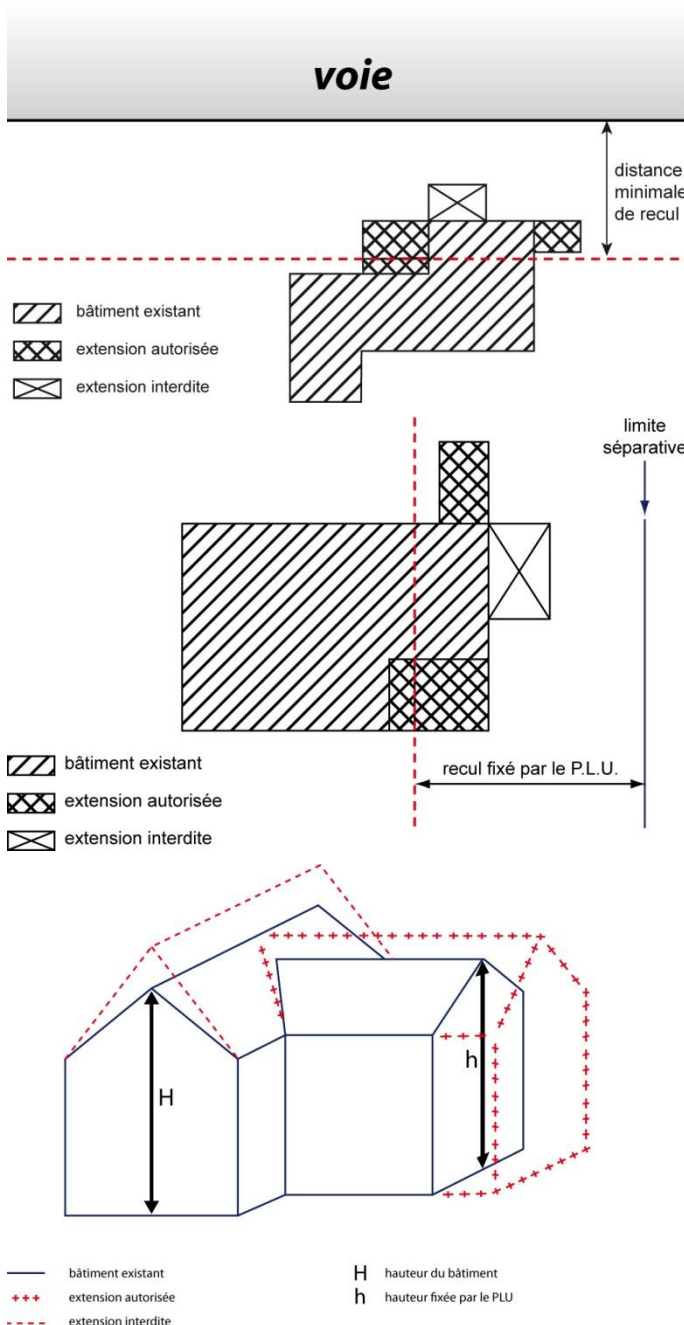
• **Constructions nécessaires à l'exploitation agricole**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production) ainsi que les activités de service et d'accueil à la ferme (activités ayant pour support l'exploitation).

AUTRES DEFINITIONS

<i>Mot ou expression</i>	<i>Définition</i>	<i>Article du règlement</i>
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres. Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.	1, 2

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement	(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité) Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine. Exemple : un bâtiment édifié à moins de deux mètres de la limite séparative, alors que la règle prévoit un recul minimal de 3 mètres, pourra s'étendre dans le prolongement du bâtiment d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, un bâtiment recouvert d'une toiture à 38°, alors que la règle prévoit une pente minimale de 45°, pourra être étendu avec une toiture respectant la même pente. Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.	6, 7, 9, 10, 11

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :   bâtiment existant  extension autorisée  extension interdite  bâtiment existant  extension autorisée  extension interdite  bâtiment existant  extension autorisée  extension interdite H hauteur du bâtiment h hauteur fixée par le PLU	- par rapport à la limite des voies <i>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</i> - par rapport à la limite séparative <i>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</i> - par rapport à la hauteur <i>toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant</i>	
Alignement	Limite entre le domaine public et la propriété privée.	6

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Clôture	Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace, sur la limite séparative ou à l'alignement. Sont soumis à déclaration préalable de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai qui ressort du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, lices, échaliers. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.	10, 11
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)	Rapport exprimant la surface de plancher susceptible d'être construite par mètre carré de sol.	14
Constructions	Tous travaux, ouvrages ou installations (**) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable. Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.	
Construction isolée	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine,)	1, 2
Contiguïté	Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction. Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.	

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Dépendance	Est considéré comme dépendance tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 (vingt) m ² , d'une hauteur maximale à la gouttière de 2.50 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un <u>bâtiment principal</u> .	
Emprise au sol	L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.	9
Extension mesurée	Extension de surface de plancher d'une construction existante restant subsidiaire par rapport à la surface de plancher initiale de celle-ci (30 % maximum).	1, 2
Locaux accessoires	Quelle que soit sa destination, un bâtiment est considéré comme un local accessoire à la construction principale s'il est accolé à cette dernière et si son emprise au sol est inférieure à 30 % l'emprise au sol de la construction principale. Cette règle n'a pour objet que de définir la destination d'une construction.	
Limite d'emprise	Limite de fait entre un terrain et une voie privée.	6
Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)	Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle. Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme. Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan local d'urbanisme peut être sanctionnée pénalement, conformément au Code de l'Urbanisme.	1,2

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Terrain	Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire. Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.	
Voies et emprises	Le statut de voie répond à deux critères cumulatifs : desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, c'est à dire toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, autoroutes, routes, chemins, places, parcs de stationnement annexés à la voirie,..).	6

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

(**) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comporte des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation.

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les entrepôts
- Les installations classées
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de carcasses de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- Les garages de caravanes
- Les antennes-relais.

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

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

1. ***Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage***, les constructions non interdites par ailleurs, à condition :
 - de ne pas comporter de sous-sol ;
 - de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;
 - que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;
 - que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;
 - le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.

2. Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, les constructions à usage agricole, industriel, commercial, artisanal ou de bureaux,
3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une activité située sur la même unité foncière et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage,
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3UA : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 60 (soixante) mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales devront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet directement dans le milieu naturel doit être contraint à la limite de 5 l/s/ha (lutte contre les imperméabilisations et des inondations des parties avalées de la commune) et prétraitement si nécessaire (protection des masses d'eau).

L'infiltration des eaux de voirie, avec traitement, doit être effectuée s'il n'y a pas d'exutoire (réseau ou milieu naturel), protection des pollutions diffuses ou accidentelles

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

1. Tous les points des bâtiments situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

Le long de la Rue Principale : lorsque le bâtiment n'est pas édifié à l'alignement, la continuité bâtie devra être assurée par des murs pleins en maçonnerie ou un porche, d'une hauteur minimale de 1.90 mètre (un mètre et quatre-vingt-dix centimètres).

2. La construction en deuxième ligne n'est possible que si une construction en première ligne est pré-existante. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 (quinze) mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui n'ont qu'un accès à la voie,
- aux saillies de faible importance (avancées de toits, enseignes...)
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 0.20 mètre (vingt centimètres), sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

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

Dispositions générales

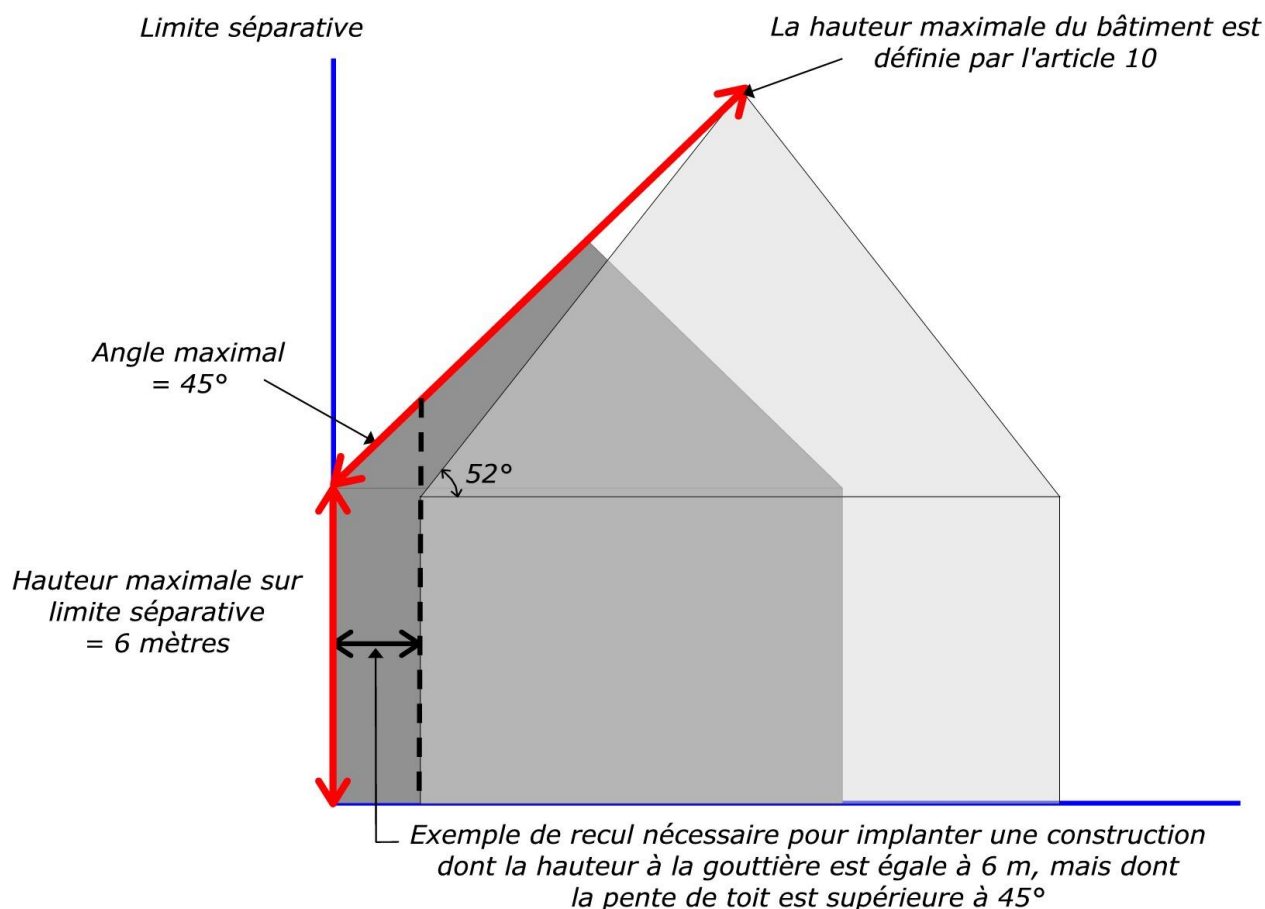
Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

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

Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 (six) mètres de hauteur au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limite séparative, ou à au moins 0.60 m (soixante centimètres) de la limite, seront autorisées.



- Les piscines non intégrées dans un bâtiment, ou couvertes ou non d'un dispositif mobile, devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux maisons en bande, bi-familles ou jumelées...,
- aux bâtiments dont le long pan est parallèle à la voie, qui peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale, et pour la partie de bâtiment qui n'est pas implantée sur la limite séparative, à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre le bâtiment à construire et la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions :
 - s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
 - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics, qui devront être implantés à une distance comprise entre 0 et 5 (cinq) mètres de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

L'emprise au sol maximale autorisée (cf. glossaire) ne pourra excéder 80 (quatre vingt) % de l'unité foncière.

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

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

Article 10UA : Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 (sept) mètres à l'égout principal du toit,
- 12 (douze) mètres au faîtage principal.
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 3,50 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11UA : Aspect extérieur

- Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle au long pan de la construction.

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, dont les pentes seront comprises entre 40 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont toutefois autorisés.
Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils ne représentent pas plus de 60 m² d'emprise au sol et si leur hauteur n'excède pas 3.50 m décomptés du terrain d'assiette de la construction.
- Pour les constructions non destinées à l'habitat présentant une largeur de façade pignon supérieure à 12 (douze) mètres, la pente minimale du toit devra être supérieure ou égale à 35°.
- Les couvertures auront l'aspect de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun.
- Il n'est pas fixé de règle de toiture et de couverture pour :
 - les dépendances (cf. glossaire),
 - les vérandas, les toitures-terrasses, les terrasses,
 - les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
 - l'aménagement, la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).
- Coloration des façades : les couleurs vives (y compris soubassements) sont interdites.
- Remblais : Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

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

Article 12UA : Stationnement des véhicules

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,5 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables.

Dès la première place, 20% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs non-résidentiels et 100 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs résidentiels doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge), avec un minimum d'une place pré-équipée par unité foncière.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

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

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

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les réhabilitations entraînant la création de logement :</u> Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces : 1,5 places par logement - 3 pièces et plus : 2 places par logement Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 100 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 4 logements ou plus : - en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires de 5 à 8 logements, 3 places supplémentaires de 9 à 12 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les réhabilitations entraînant la création de bureaux :</u> - 2 places par 50m² de surface plancher entamée.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de commerce :</u> - 4 places par tranche de 100m² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000M² de surface plancher et plus - 4 places par tranche de 50M² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000M² de surface plancher. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface plancher, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>

Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de restaurant ou de débit de boissons :</u> - 1 place pour 10 m ² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u> - 1 place par tranche de 50M ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u> 1 place pour 100m ² de surface plancher
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u> 1 place par 300m ² de surface plancher

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

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

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

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

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

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de</u>

	<u>destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves et les réhabilitations entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons :</u> Un équivalent de 10% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobiles, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.

Tout local à vélos doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

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

20 % (vingt pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés.

Une frange boisée ou arborée doit être plantée en périphérie des zones urbanisées (limite des zones U/AU, U/A ou U/N).

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 UA : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est divisée en deux secteurs :

- le secteur UBa qui correspond au tissu bâti pavillonnaire,
- le secteur UBb (secteur situé au sud de la Rue de Meistratzheim).

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts,
- Les installations classées,
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de carcasses de véhicules
- Les garages de caravanes
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les antennes-relais.

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

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

1. Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, les constructions à usage agricole, industriel, commercial, artisanal ou de bureaux,
2. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une activité située sur la même unité foncière et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage,

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3UB : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement. Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales devront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Dans le secteur UBa

1. Tous les points des bâtiments situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

A défaut de construction sur les parcelles voisines, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 0 (zéro) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les dépendances (cf. glossaire), devront être implantées sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.

Dans le secteur UBb

Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m,

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

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

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

Dans le secteur UBa

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq (H/2)$ et $d \geq 3$ m).

Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en léger recul par rapport à ces limites :

- en cas de projet architectural commun à deux limites foncières limitrophes,
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm,
- aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faîtage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m².
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Dans le secteur UBb

A moins qu'elle ne jouxte une des limites séparatives pour une hauteur ne dépassant pas 3.50 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m)

Dispositions particulières au secteur UBb

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux maisons en bande, bi-familles ou jumelées...,
- aux piscines non intégrées dans un bâtiment, ou couvertes d'un dispositif mobile, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative.
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm,
- aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faîtage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m².
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale autorisée (cf. glossaire) ne pourra excéder 70 (soixante dix) % de l'unité foncière.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 (sept) mètres à l'égout principal du toit,
- 12 (douze) mètres au faîtage principal.
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 3,50 mètres.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres) sur le domaine public et 2m en limite séparative.

Toutefois, la hauteur des clôtures en limite du domaine public peut être portée à 2m pour des questions de sécurité et de nuisances le long des axes structurants de circulation RD426 et RD1422.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11UB : Aspect extérieur

- Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle au long pan de la construction.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront des pentes comprises entre 35 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, terrasse accessible...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

- Pour les constructions non destinées à l'habitat présentant une largeur de façade pignon supérieure à 12 (douze) mètres, la pente minimale du toit devra être supérieure ou égale à 35°.
- Les couvertures auront l'aspect de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun.
- Il n'est pas fixé de règle de toiture et de couverture pour :
 - les dépendances (cf. glossaire),
 - les vérandas, les toitures-terrasses, les terrasses,
 - les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
 - l'aménagement, la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).
- Coloration des façades : les couleurs vives (y compris soubassements) sont interdites.

- **Remblais** : Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits.

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

Article 12UB : Stationnement des véhicules

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,5 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables.

Dès la première place, 20% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs non-résidentiels et 100 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs résidentiels doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge), avec un minimum d'une place pré-équipée par unité foncière.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

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

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

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les réhabilitations entraînant la création de logement :</u> <i>Au sein de collectif :</i> - <i>Chambres individuelles</i> : 1 place pour 2 chambres - <i>Studios</i> : 1 place par logement - <i>2 pièces</i> : 1,5 places par logement - <i>3 pièces et plus</i> : 2 places par logement <i>Pour les maisons individuelles :</i> - 2 places pour les 100 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <i>Logements de service :</i> - 2 places par logement <i>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 4 logements ou plus :</i> - en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires de 5 à 8 logements, 3 places supplémentaires de 9 à 12 logements, etc)
Tertiaire	<u>Pour les bureaux neufs ou les réhabilitations entraînant la création de bureaux :</u> - 2 places par 50m² de surface plancher entamée.
Commerce	<u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de commerce :</u> - 4 places par tranche de 100m² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000M² de surface plancher et plus - 4 places par tranche de 50M² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000M² de surface plancher. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface plancher, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de restaurant ou de débit de boissons :</u> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u> - 1 place par tranche de 50M² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u> 1 place pour 100m² de surface plancher
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u> 1 place par 300m² de surface plancher

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

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

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

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

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

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves et les réhabilitations entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons :</u> Un équivalent de 10% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobiles, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.

Tout local à vélos doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

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

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

Une frange boisée ou arborée doit être plantée en périphérie des zones urbanisées (limite des zones U/AU, U/A ou U/N).

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à 0.6.

Article 15 UB : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Article 1US : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations si elles ne répondent pas aux destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations à vocation sportives, de loisirs, culturelle.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2US.

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

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

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

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3US : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4US : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

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

Eaux pluviales :

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5US : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

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

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

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

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

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

Non réglementé.

Article 9US : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10US : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11US : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12US : Stationnement des véhicules

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

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

Une frange boisée ou arborée doit être plantée en périphérie des zones urbanisées (limite des zones U/AU, U/A ou U/N).

Article 14US : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 US : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 US : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services,
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont des logements de fonction ou de gardiennage, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement ne pouvant excéder :
 - 50 % des locaux d'activités
 - et 120 m² de surface de plancher

Ces logements devront être intégrés ou attenants à la construction d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction de logement de fonction ou de gardiennage devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation autorisée.

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

Article 3UX : Accès et voirie

Accès

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

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

Le long de la **RD 1422**, les accès sont limités à un accès unique par zone UX dans l'intérêt de la sécurité.

Voirie

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

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

Toute voie nouvelle en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement. Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

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

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

- 35 (trente cinq) mètres par rapport à l'axe de la RD 1422 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 UX : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

L'emprise au sol des bâtiments (cf. glossaire) ne devra pas excéder 70 (soixante dix) pour cent de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

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

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 UX : Aspect extérieur

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

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

De plus, 30 (trente) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts plantés et aménagés, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 UX : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AU ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement,
- Les installations classées,
- les dépôts de carcasses de véhicules,
- Les antennes-relais.

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

2.1 - Conditions de l'urbanisation

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

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

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

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

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de bureaux, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés à une activité située sur la même unité foncière et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Article 3 1AU : Accès et voirie

Accès

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

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

Voirie

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

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

Les voiries nouvelles en impasses, sans aire de retournement compatible avec un véhicule de collecte des ordures ménagères, devront être équipées d'une aire de collecte judicieusement dimensionnée, en début d'aménagement pour le stockage temporaire, la veille de la collecte, des conteneurs et des sacs de tri.

Aucune voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5,50 mètres (cinq mètres et cinquante centimètres).

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement. Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Tout point de la façade donnant sur la voie ouverte à la circulation automobile, des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre **5 (cinq)** et **8 (huit)** mètres de l'alignement des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Les dépendances (cf. glossaire) devront s'implanter à une distance minimale de **5 (cinq)** mètres.

Par rapport aux voies piétonnes ou cyclables, ainsi que par rapport aux venelles, tout point d'un bâtiment devra être implanté à une distance minimale de 0,50 m (cinquante centimètres) de la voie existante, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

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

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

Dispositions générales

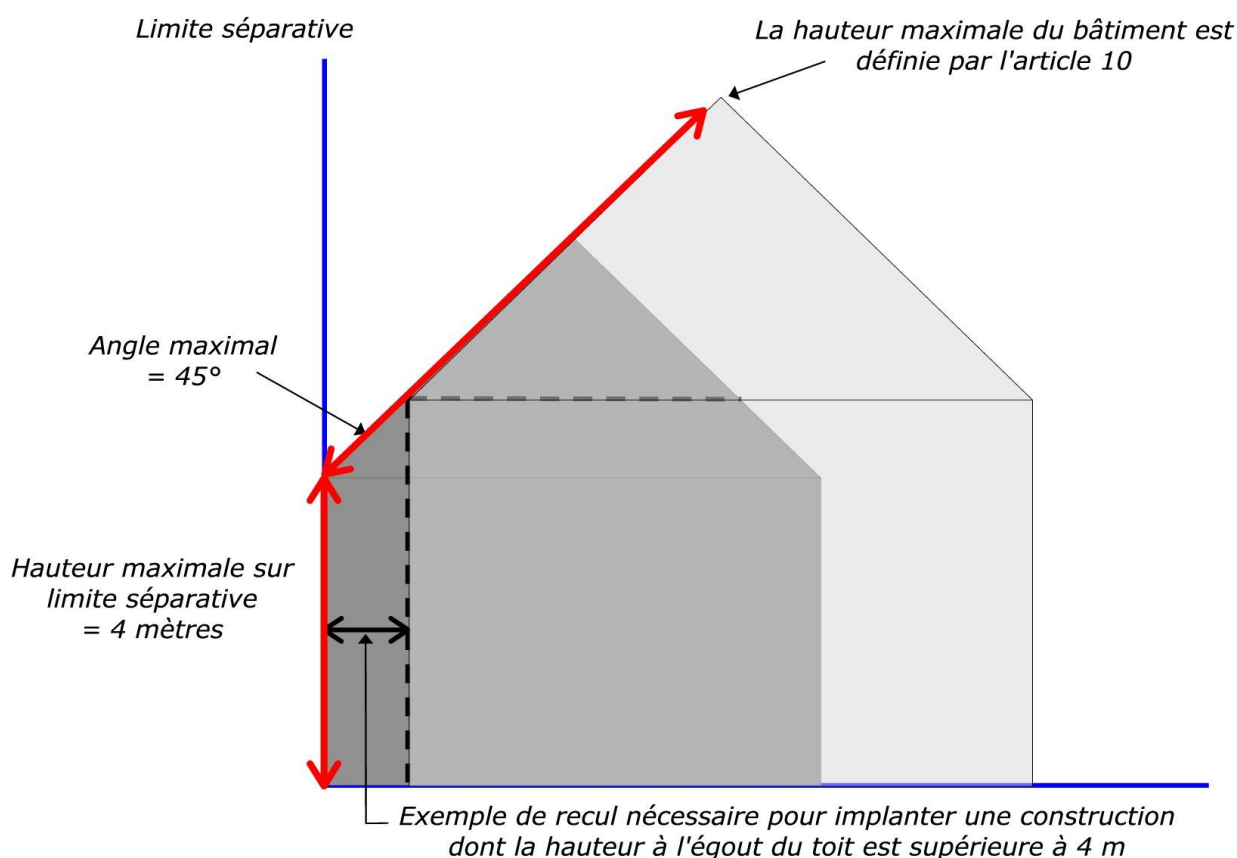
Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

Elles s'appliquent à tous les terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 (quatre) mètres de hauteur au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur une limite séparative latérale¹ au plus, ou à au moins 0.60 m (soixante centimètres) de la limite, seront autorisées.



¹ Limite séparative latérale : il s'agit de la limite séparative directement en contact avec la voie publique.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux maisons en bande, bi-familles ou jumelées...,
- aux bâtiments dont le long pan est parallèle à la voie, qui peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale, et pour la partie de bâtiment qui n'est pas implantée sur la limite séparative, à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre le bâtiment à construire et la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres,
- aux piscines non intégrées dans un bâtiment, ou couvertes d'un dispositif mobile, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm,
- aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faîtage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m², qui pourront s'implanter à une distance au moins égale à 1 (un) mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

L'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 70 (soixante dix) % de l'unité foncière.

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

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 (sept) mètres à l'égout principal du toit,
- 12 (douze) mètres au faîtage principal.
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 3,50 mètres.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) sur le domaine public et 2m en limite séparative.

Dispositions particulières

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

Article 11 1AU : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation auront des pentes inférieures ou égales à 45°.
- La coloration des façades : les teintes vives sont interdites.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,5 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables.

Dès la première place, 20% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs non-résidentiels et 100 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs résidentiels doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge), avec un minimum d'une place pré-équipée par unité foncière.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

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

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

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	Pour les logements neufs ou les réhabilitations entraînant la création de logement : Au sein de collectif : - Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres - Studios : 1 place par logement - 2 pièces : 1,5 places par logement - 3 pièces et plus : 2 places par logement Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 100 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 4 logements ou plus : - en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires de 5 à 8 logements, 3 places supplémentaires de 9 à 12 logements, etc)
Tertiaire	Pour les bureaux neufs ou les réhabilitations entraînant la création de bureaux : - 2 places par 50m² de surface plancher entamée.
Commerce	Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de commerce : - 4 places par tranche de 100m² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000M² de surface plancher et plus - 4 places par tranche de 50M² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000M² de surface plancher. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface plancher, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
Restaurants, débits de boisson	Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de restaurant ou de débit de boissons : - 1 place pour 10 m² de salle

Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u> - 1 place par tranche de 50M ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u> 1 place pour 100m ² de surface plancher
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u> 1 place par 300m ² de surface plancher

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

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

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

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

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

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<u>Pour les constructions neuves :</u> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile

Commerce	<u>Pour les constructions neuves :</u> Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves et les réhabilitations entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons :</u> Un équivalent de 10% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u> Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobiles, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.

Tout local à vélos doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

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

Dispositions générales

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales. Celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale, notamment pour les constructions visibles depuis les axes routiers ou celles situées en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

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

Une frange boisée ou arborée doit être plantée en périphérie des zones urbanisées (limite des zones U/AU, U/A ou U/N).

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, la transformation et à la réhabilitation des constructions existantes.

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Le Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions à usage d'habitation est fixé à 0.6.

Article 15 1AU : Performances énergétiques et environnementales

Toute construction d'habitation devra comporter un pan de toiture, un auvent ou un autre élément architectural orienté vers le Sud et permettant l'intégration d'un minimum de 4m² de panneaux solaires thermiques.

Article 16 1AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

La zone 1AUT est une zone de projet destinée au projet de mise en valeur du domaine du Landsberg et de ses annexes. La zone 1AUT comporte un secteur, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis à un périmètre de projet en attente de projet d'aménagement global.

Article 1 1AUT : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Dans le secteur du périmètre en attente de projet d'aménagement global, repéré au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, seules sont autorisées :

- Les adaptations, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- Les accès piétons aux constructions, sous réserve d'utiliser des matériaux perméables,
- Les travaux liés à la mise aux normes des installations,
- La création de surface plancher de 50m² maximum sous l'auvent du bâtiment de la ferme sans augmentation de l'emprise au sol,
- La mise en place d'un accès et d'un espace de stationnement à l'entrée ouest du site dont la surface artificialisée ne saurait dépasser 700 m²,

Le changement de destination sont uniquement autorisés vers de la restauration, du commerce, du logement, et leurs annexes.

Article 3 1AUT : Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé 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 des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé 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 quantité, la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

De plus, l'accès principal à la zone 1AUT devra obligatoirement être positionné en façade Ouest de la zone.

Article 4 1AUT : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement en conformité avec les prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

Electricité, téléphone, réseaux câblés

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 5 1AUT : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de 1 (un) mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.50 mètre (cinquante centimètres).

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

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

Non réglementé.

Article 9 1AUT : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AUT : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée verticalement, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction, avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 7 (sept) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions 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 cette règle ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 1AUT : Aspect extérieur

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

Article 12 1AUT : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,5 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables.

Dès la première place, 20% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs non-résidentiels et 100 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs résidentiels doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge), avec un minimum d'une place pré-équipée par unité foncière.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

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

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

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

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

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<u>Pour les logements neufs ou les réhabilitations entraînant la création de logement :</u> Au sein de collectif : - <i>Chambres individuelles</i> : 1 place pour 2 chambres - <i>Studios</i> : 1 place par logement - <i>2 pièces</i> : 1,5 places par logement - <i>3 pièces et plus</i> : 2 places par logement Pour les maisons individuelles : - 2 places pour les 100 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. Logements de service : - 2 places par logement Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 4 logements ou plus : - en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires de 5 à 8 logements, 3 places supplémentaires de 9 à 12 logements, etc)
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de restaurant ou de débit de boissons :</u> - 1 place pour 10 m² de salle

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

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

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

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

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

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<u>Pour les constructions neuves :</u> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u> - 1 emplacement par logement
Restaurants, débits de boisson	<u>Pour les constructions neuves et les réhabilitations entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons :</u> Un équivalent de 10% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

*Dispositions particulières

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobiles, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.

Tout local à vélos doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

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

Les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Article 14 1AUT : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 1AUT : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 1AUT : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

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

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

Sont autorisés

- les constructions et installations sous réserves qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles implantées dans la zone.
- les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation, sous réserve qu'ils respectent les principes fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Articles 3 2AU à 5 2AU

Sans objet

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

Tout point d'un bâtiment devra être édifié à une distance comprise entre 5 (cinq) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

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

Non réglementé.

Article 9 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 2AU : Hauteur des constructions

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

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Article 11 2AU : Aspect extérieur

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

Article 12 2AU : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 13 2AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

Article 14 2AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 2AU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 2AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est divisée en 5 secteurs :

- un secteur **Aa**, secteur d'espaces agricoles ouverts,
- un secteur **Ae**, identifiant les noyaux centraux du SCoT,
- un secteur **Ac**, destiné aux exploitations agricoles,
- un secteur **Ah**, identifiant des constructions non agricoles isolées,
- un secteur **Ax**, identifiant un site de stockage de récoltes.

La zone A comporte des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les zones inondables repérées au plan de règlement, sont interdites

- les nouvelles constructions, quelle que soit leur destination,
- les nouvelles imperméabilisations du sol.

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

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

Dans toute la zone A :

- dans les zones inondables repérées au plan de règlement, l'extension des constructions existantes (sous réserve qu'elle soit autorisée par le règlement du secteur de zone) est limitée à 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU, si elle respecte les dispositions suivantes :
 - qu'elle soit conçue de façon à se situer à une cote supérieure à la cote de la crue centennale plus trente centimètres,
 - qu'elle ne génère pas de risques pour les propriétés voisines,
 - qu'elle ne comporte pas de sous-sols,
 - que leur implantation et leur orientation permettent d'assurer le libre écoulement des eaux,
 - qu'elle ne génère pas de concentration de polluants,
 - les bâtiments techniques (caissons électriques par exemple), sous réserve qu'ils soient implantés à une cote supérieure à la cote de la crue centennale plus trente centimètres, ou qu'ils soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique,
 - les clôtures pleines, les haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- les canalisations, travaux, aménagements et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les antennes relais sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 1 (un) kilomètre des limites de toute zone urbaine ou à urbaniser,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans le secteur Aa :

- les constructions et installations prévues en emplacement réservé.

De plus dans le secteur Ac :

- les constructions et installations prévues en emplacement réservé,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition que ces locaux soient situés au siège de l'exploitation ou à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - que le logement de fonction réponde au besoin d'une présence permanente de l'exploitant sur le site de l'exploitation,
 - qu'il n'y ait qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation,
 - que leur architecture soit en harmonie avec celle des autres bâtiments et constructions implantés dans la zone.

De plus, dans le secteur Ah :

- l'aménagement, la transformation et l'extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,

De plus, dans le secteur Ax :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition d'être rendues nécessaires par la seule mise aux normes des installations.

Article 3 A : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

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

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

2. Assainissement

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

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

Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

1. Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 3 (trois) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de ces voies.

De plus, **par rapport aux routes départementales n° 1422 et 426, ainsi que par rapport à la Voie Rapide du Piémont des Vosges**, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

Disposition particulière

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

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

Dispositions générales

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 (trois) mètres.

Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres des berges.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

La hauteur maximale à l'égout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 6 (six) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur totale des **autres constructions** ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Dans les secteurs Ah, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes, si elles sont autorisées par le présent règlement, ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

Dans les secteurs Ax, les mises aux normes des constructions existantes, si elles sont autorisées par le présent règlement, ne devront pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect** (couleur des façades, volumétrie générale des bâtiments), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).

Les abris de stockage et les hangars devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

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

Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

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

Article 12 A : Stationnement

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

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

Dispositions générales

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales. Celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale, notamment pour les constructions visibles depuis les axes routiers ou celles situées en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, la transformation et à la réhabilitation des constructions existantes.

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N est divisée en 5 secteurs :

- un secteur **Na**, secteur non constructible,
- un secteur **Ne**, identifiant les noyaux centraux du SCoT, dont une partie est intégrée au site Natura 2000
- un secteur **Nd**, correspondant aux douves du château,
- un secteur **Ng**, correspondant à un site d'extraction de matériaux, à l'extrême sud-est du territoire communal,
- un secteur **Nh**, identifiant les constructions isolées.

La zone N comporte des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis au risque d'inondation.

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

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

Dans les zones inondables repérées au plan de règlement, sont interdites

- les nouvelles constructions, quelle que soit leur destination,
- les nouvelles imperméabilisations du sol.

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

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

Dans les zones inondables repérées au plan de règlement, l'extension des constructions existantes (sous réserve qu'elle soit autorisée par le règlement du secteur de zone) est limitée à 20 % de l'emprise existante à la date d'approbation du présent PLU, si elle respecte les dispositions suivantes :

- qu'elle soit conçue de façon à se situer à une cote supérieure à la cote de la crue centennale plus trente centimètres,
- qu'elle ne génère pas de risques pour les propriétés voisines,
- qu'elle ne comporte pas de sous-sols,
- que leur implantation et leur orientation permettent d'assurer le libre écoulement des eaux,
- qu'elle ne génère pas de concentration de polluants,
- les bâtiments techniques (caissons électriques par exemple), sous réserve qu'ils soient implantés à une cote supérieure à la cote de la crue centennale plus trente centimètres, ou qu'ils soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique,
- les clôtures pleines, les haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans le secteur Na :

- les abris de pâture, ouverts sur un côté au moins, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m², sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les antennes relais sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 1 (un) kilomètre des limites de toute zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le secteur Ne :

- les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les canalisations, travaux, aménagements et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les antennes relais sous réserve qu'elles soient implantées à plus de 1 (un) kilomètre des limites de toute zone urbaine ou à urbaniser.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Nd :

- les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les canalisations, travaux, aménagements et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Ng :

- les travaux et aménagements liés à l'extraction de matériaux,
- les canalisations, travaux, aménagements et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Nh :

Approbation_Modification n°1 du PLU

Zone N

- l'aménagement, la transformation et l'extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- les infrastructures de déplacements doux et leurs aménagements,
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes,
- les canalisations, travaux, aménagements et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

De plus, dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve complémentaire :

- qu'elles soient conçues de façon à se situer à une cote supérieure à la cote de la crue centennale plus trente centimètres,
- qu'elles ne génèrent pas de risques pour les propriétés voisines,
- qu'elles ne comportent pas de sous-sols,
- que leur implantation et leur orientation permettent d'assurer le libre écoulement des eaux,
- qu'elles ne génèrent pas de concentration de polluants,
- les bâtiments techniques (caissons électriques par exemple), sous réserve qu'ils soient implantés à une cote supérieure à la cote de la crue centennale plus trente centimètres, ou qu'ils soient équipés d'un dispositif de mise hors service automatique,
- les clôtures pleines, les haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Article 3 N : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

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

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

2. Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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 de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

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

De plus, **par rapport aux routes départementales n° 1422 et 426, ainsi que par rapport à la Voie Rapide du Piémont des Vosges**, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

Disposition particulière

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

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

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres des berges.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des abris pour animaux (type abris pour pâture) ne peut excéder 3 (trois) mètres.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes, si elles sont autorisées par le présent règlement, ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

Article 11 N : Aspect extérieur

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.
- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.
- Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Couleur des façades : les teintes vives sont interdites.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Article 12 N : Stationnement

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales. Celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale, notamment pour les constructions visibles depuis les axes routiers ou celles situées en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement, la transformation et à la réhabilitation des constructions existantes.

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.