

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification



BALDERSHEIM

3.c – REGLEMENT

Vu pour être annexé à délibération du Conseil
d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
CHAPITRE I – ZONE UA	7
CHAPITRE II – ZONE UB	12
CHAPITRE III – ZONE UC	18
CHAPITRE III – ZONE UE	22
CHAPITRE III – ZONE AU	26
CHAPITRE V – ZONE A	30
CHAPITRE VI – ZONE N	33
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	37

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Baldersheim tel que délimité sur les plans de zonage.

2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé de Baldersheim.

Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

LOTISSEMENTS

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

COUR COMMUNE

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

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

INFRASTRUCTURES

Les dispositions de *l'arrêté préfectoral N°2013052 du 21 février 2013* relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.

Les routes express sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet. Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront respecter les conditions du Règlement de la Voirie Départementale.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de BALDERSHEIM définit :

une zone urbaine UA;

une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBif;

une zone urbaine UC;

une zone urbaine UE qui se compose des zones UE1, UE2 et UE3 ;

une zone à urbaniser AU composée de deux sous-zones 1-AU et 2-AU

une zone agricole A qui comprend le secteur Aa;

une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na1, Na2, Ni et Nif.

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

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le

plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Baldersheim, sauf dispositions locales particulières du règlement écrit ou graphique, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

6 - TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES DES RESEAUX DE TRANSPORT D'ELECTRICITE ET DE GAZ

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

8 - AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont admis dans toutes les zones.

8. GLOSSAIRE

Annexe :

Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.

Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

Attique :

Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 2m de la façade principale du bâtiment.

Carport :

Abri ouvert destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Claire-voie :

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

Combles :

Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

Construction principale :

Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

Niveau droit :

Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

Surface de plancher :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vue :

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

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

CHAPITRE I – ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au noyau villageois de Baldersheim.
Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection de l'ordonnancement d'origine des constructions.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les occupations et utilisations du sol à destination d'industrie, d'exploitation forestières et les entrepôts. Tous travaux ou aménagements ne respectant pas la réglementation du Plan de prévention des Risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du présent PLU sont interdits.
- 1.2** L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5** La suppression ou la réduction des espaces verts ou boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1** Toutes occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'exploitation agricole, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4** Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

- 2.5** Les plantations, vergers, boisements répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.

Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration

– Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

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

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics est autorisée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini.

Les constructions pourront également s'implanter au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Les éléments de construction indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

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

Les dispositions des articles 7.1, 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

7.1 Si la façade sur rue est édifiée dans les 15 premiers mètres de profondeur du terrain :

Les constructions doivent être établies sur une limite séparative au moins.

7.2 Si la façade sur rue est édiflée au-delà des 15 premiers mètres de profondeur du terrain :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative lorsque leur hauteur sur limite ne dépasse pas 4 mètres, leur hauteur totale n'excède pas 9 mètres, et que la longueur d'adossement ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur une limite séparative et 12 mètres mesurés sur deux limites séparatives consécutives.

Ces dimensions pourront être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant plus important implanté sur le fonds voisin, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 8 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.
Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises aux dispositions du premier alinéa de l'article 10.1.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Dispositions générales

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

11.2. Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du village, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités des couvertures du village.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à faible pente seront admises pour les annexes et les éléments d'accompagnement, ainsi que pour les constructions présentant un intérêt général, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

11.3. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou dispositif à claire-voie.

Sur rue, La hauteur des clôtures est limitée à 1m80.

Sur limites séparatives et voies piétonnes, la hauteur des clôtures est limitée à 1m90.

La hauteur des murs pleins sur rue et limites séparatives est limitée à 1m30.

Les claustras ou brise-vues industrialisés sont admis sur limites séparatives.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux et participer à la mise en valeur du village.

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

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

En cas de travaux de rénovation d'un immeuble sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement définies en annexe.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, dans un rayon maximal de 300 mètres du projet.

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

Les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus.

CHAPITRE II – ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les services et équipements publics, ainsi que toutes activités compatibles avec la dominante résidentielle. Elle est destinée à une densification et une mixité fonctionnelle compatibles avec la dominante d'habitat.

Une partie des terrains de la zone est couverte par des contraintes liées au risque de rupture de digue.

Elle comprend un secteur UBif situé en zone inondable par débordement du PPRI de l'III.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les occupations et utilisations du sol à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation forestière. Tous travaux ou aménagements ne respectant pas la réglementation du Plan de prévention des Risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du présent PLU sont interdits.
- 1.2** Les occupations et utilisations du sol à destination d'artisanat, de commerce, d'exploitation agricole pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.5** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.6** La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination agricole, à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
Les commerces seront limités à 300 mètres carrés de surface de vente.
- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité publique.

- 2.3** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Aucun nouvel accès sur la RD201 (rue de l'Île Napoléon) ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.

Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

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

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz, câble vidéo, etc....) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est autorisée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

- 6.1** Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et 10 mètres de l'alignement de la RD201 (rue de l'Île Napoléon). Elles pourront également être implantées suivant l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de leur façade sur rue.
- 6.2** Les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire cumulé sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.
- 6.3** Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans la marge de recul.

- 6.4** Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 5 mètres au moins par rapport au haut de la berge du Quatelbach.

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

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

- 7.2** Toutefois, des constructions, peuvent être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur.
- si la longueur totale cumulée des constructions sur limite séparative, bâti existant compris, ne dépasse pas 7 mètres sur une seule limite ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs,
- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds.

Ces dimensions pourront être dépassées en cas d'adossement à un bâtiment existant plus important implanté sur le fonds voisin, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB8.

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

- 8.1** La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres et à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou 8m à l'acrotère pour les immeubles à toit plat.
Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 2m par rapport au nu des façades à édifier (attique) pourront atteindre 11 mètres à l'acrotère.
- 10.2** Les équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront atteindre 14 mètres au total. Les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise (tels que

cheminées, machineries d'ascenseurs,...) sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

11.1 Dispositions générales

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

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2 Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront correspondre à la dominante du village, de manière à assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Toitures et couvertures : La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux couvertures en usage dans la commune.

Clôtures

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou dispositif à claire-voie.

Sur rue, La hauteur des clôtures est limitée à 1m80, sauf le long de la RD201 où elles pourront atteindre 2m.

Sur limites séparatives et voies piétonnes, la hauteur des clôtures est limitée à 1m90.

La hauteur des murs pleins sur rue et limites séparatives est limitée à 1m30.

Les claustras ou brise-vues industrialisés sont admis sur limites séparatives.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux et participer à la mise en valeur du village.

Carports et autres abris

Les carports, locaux à déchets et stationnements deux-roues admis en limite de rue devront être ouverts.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place minimum sera exigée jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher (équivalent 5 logements), pour les besoins des visiteurs.

Une place de stationnement est suffisante pour les studios, chambres meublées et logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- 13.1** La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
- 13.2** Les espaces figurant au plan de zonage et identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus en espaces verts arborés et continuités écologiques sur une bande de 5 mètres au moins mesurés à partir du haut de la berge.
- 13.3** L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager.

CHAPITRE III – ZONE UC

Préambule (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone réservée aux activités et équipements sportifs et culturels.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.3** Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2** L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ou l'environnement.
- 1.6** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - les exhaussements de sol et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7.** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.9** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.

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

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination de services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions et aménagements à usage sportif et culturel, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées aux équipements existants.
- 2.2** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont à destination de services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec l'environnement et la proximité des habitations.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UC 4: DESSERTÉ PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.3 Adduction d'eau potable

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

4.4 Electricité et télécommunication.

Sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration
- Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et l'usage de matériaux adaptés à la réduction de la consommation énergétique.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

Les immeubles neufs doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de leur façade sur rue.

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

Sauf en cas de contigüité, 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 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit permettre d'assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres. Les ouvrages techniques et superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières :

Le traitement architectural des façades devra être en cohérence avec le site dans lequel le volume s'inscrit. Les coloris des façades devront assurer une intégration visuelle du bâti dans son environnement.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures spécifiques aux aires de jeux et de sports pourront dépasser cette hauteur pour des raisons de sécurité.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

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

Néant.

CHAPITRE III – ZONE UE

Préambule de présentation

La commune dispose d'une zone économique UE1 et de deux zones UE2 et UE3 spécifiquement dédiées à la transformation des matériaux des gravières et à la fabrication d'enrobés et de bétons secs.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce sauf dispositions spécifiques de l'article UE 2.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2 Dans les zones UE2 et UE3, toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'industrie liées à l'extraction et la transformation des matériaux des gravières ainsi qu'à la fabrication d'enrobés.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

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

Dans la zone UE1 :

- 2.1 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et à condition de ne pas créer de logement.
- 2.2 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et à condition de ne pas créer de logement. Le commerce peut être autorisé lors d'un changement de destination si la surface de vente est inférieure à 300 m² et si l'activité est adossée à une activité de production - transformation exercée sur place.
- 2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.
- 2.4 **Dans les zones UE2 et UE3**, les occupations et utilisations du sol ainsi que les installations classées liées et nécessaires à l'exploitation et la fabrication de produits dérivés de matériaux alluvionnaires des gravières, ainsi que la fabrication d'enrobés et graves recyclés.

- 2.5** Dans les zones **UE2** et **UE3**, les travaux et aménagements destinés à l'entretien du site et à sa mise en valeur écologique.

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

3.1 Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil. Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès direct sur la RD201 (rue de l'Île Napoléon) n'est admis.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration
- Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article UE 5 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf dans les **zones UE2 et UE3**, les locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

6.2 Toutefois, l'implantation des locaux de tri des déchets, des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies.

Article UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2 En outre dans **la zone UE3**, les constructions de toute nature devront respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la forêt incluse dans la zone N limitrophe.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UE1, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

Article UE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans les **zones UE2 et UE3**, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

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

11.1 Aspect des constructions

L'intégration dans le site urbain devra être recherchée pour limiter l'impact visuel des constructions, en particulier en bordure de la RD201.

En UE1, les aires de stationnement devront comporter des aménagements et plantations permettant de réduire l'impact visuel des véhicules.

11.2 Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

11.3 Dépôts et stockages

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense, sauf en UE2 et UE3. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

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

12.1 Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement conformément aux normes définies en annexe.

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

12.3 Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

Dans la zone UE1, la surface des espaces plantés en pleine terre ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain. Les marges de recul non destinées au stationnement ou aux manœuvres devront être plantées.

CHAPITRE III – ZONE AU

Préambule de présentation

La zone AU se décompose en deux sous-zones 1-AU et 2-AU.

La sous-zone 1-AU est urbanisable immédiatement sous conditions, destinée principalement à l'habitation.

La sous-zone 2-AU, zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non constructible dans le cadre du présent PLU. Elle est destinée à l'urbanisation de long terme, conditionnée notamment par la capacité des équipements publics structurants aux abords de la zone et par l'importance des programmes de construction envisagés.

Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières et la création d'étangs.
- 1.3 Tous travaux ou aménagements ne respectant pas la réglementation du Plan de prévention des Risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du présent PLU sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone AU (sous-zones 1-AU et 2-AU) :

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.
- 2.3. Dans les parties de zone concernées par le PPRI de l'III annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.
- 2.6 **En outre dans la sous-zone 1-AU :**

Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau, à condition :

- que l'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et s'articule de manière cohérente sur les quartiers d'habitation limitrophes ;
- que le projet permette de développer une densité d'au moins 20 logements par hectare aménagé ;
- que l'aménagement tienne compte des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, en ce qui concerne l'organisation du site, la densité de logements, la répartition de l'offre en logement et l'intégration paysagère;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux sans création d'enclaves ;
- que l'aménagement prévoie une articulation cohérente avec la sous-zone 2-AU qui en constitue le prolongement ;

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Aucun nouvel accès sur la RD201 (rue de l'Île Napoléon) ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.

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

4.5 Adduction d'eau potable

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

4.6 Electricité et télécommunication.

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié.

4.4 Collecte des déchets

Les opérations doivent prévoir la localisation et l'installation de systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés, en veillant à répondre aux exigences techniques de la collectivité qui en a la charge.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

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

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz, câble vidéo, etc....) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est autorisée à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 3 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans cette marge de recul sont admis les carports, les locaux de stationnement des deux roues, les locaux de tri et de collecte des déchets, à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

6.2 Les constructions de toute nature devront être établies en retrait de 10 mètres de l'alignement de la RD201 (rue de l'Île Napoléon).

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

7.1 Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être telle que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit de la construction projetée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou 8m à l'acrotère des immeubles à toit plat.

Toutefois, les immeubles présentant un niveau supérieur reculé d'au moins 2m par rapport au nu des façades à édifier (attique) pourront atteindre 10 mètres à l'acrotère.

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

L'organisation de la sous-zone 1-AU devra être compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, conformément aux dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

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

Deux places de stationnement sont à prévoir par logement créé dans la sous-zone 1-AU, auxquelles s'ajoutent des places pour les visiteurs (voir annexe stationnement).

Les normes applicables aux autres constructions admises dans le secteur ainsi que celles applicables aux cycles et personnes à mobilité réduite sont décrites en annexe du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence avérée d'utilisation des aires.

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

13.1 Les espaces verts, plantations et surfaces non imperméabilisées devront respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.

13.2 Dans la sous-zone 1-AU, les espaces verts non imperméabilisés devront représenter au moins 20% de la superficie totale du secteur. Les abords de la RD201 devront être végétalisés.

CHAPITRE V – ZONE A

Préambule de présentation

La zone A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Aa inconstructible pour des raisons paysagères et de proximité des zones habitées. Le secteur Aa est en outre partiellement concerné par la réglementation spécifique du PPRI de l'III joint en annexe du présent PLU (zone inondable en cas de rupture de digue).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A.2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières.
- 1.3 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.2. L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site.
- 2.3. **Sauf dans le secteur Aa**, les constructions et nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées, ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des exploitants à condition :
 - de justifier à la fois de la viabilité technique et économique de l'exploitation, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
 - que les constructions à usage agricole précèdent celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole.
 - que les bâtiments à usage de logement soient édifiés à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'ils ne comprennent pas plus de 200 mètres carrés de surface de plancher maximum.
 - que les constructions de toute nature ainsi que les installations techniques présentent une intégration paysagère suffisante par la volumétrie, les coloris et le traitement des abords.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.5. Dans les parties de zone concernées par le PPRI de l'III, annexé au présent PLU, toutes occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions réglementaires de ce PPRI.

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

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

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

4.1 Adduction en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau public, les dispositions particulières et normes relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

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

Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant les matériaux perméables.

4.3 Electricité et télécommunication.

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

Article A 5: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au

moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Néant

Article A 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximum des constructions admises, mesurée à partir du terrain naturel préexistant, est limitée à 12 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, si leurs caractéristiques l'exigent.

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

Les bâtiments d'exploitation et d'habitation devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les dépôts, stockages et véhicules devront être masqués par des aménagements (plantations, haies, merlons, etc...) permettant de limiter leur impact depuis les routes principales et les perspectives lointaines.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire nécessaires à l'exploitation.

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

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

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

Les abords des bâtiments devront être traités de manière à s'intégrer dans le paysage naturel environnant, par des plantations fruitières ou feuillues d'essences locales.

CHAPITRE VI – ZONE N

Préambule de présentation

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle circonscrit principalement la forêt et la plaine inondable de l'III, qui s'étendent sur la majeure partie du ban de la commune. Les parties inondables de la zones sont classées en secteurs Ni et Nif en lien avec la réglementation du PPRI de l'III.

Elle comprend deux secteurs Na1 et Na2 qui correspondent aux aires d'exploitation des gravières.

Article N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans les secteurs Na1 et Na2;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - Les aires de jeux et de sports, sauf celles admises sous conditions à l'article N2.
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels.
- 1.4** Tous travaux ou occupations du sol incompatibles avec la réglementation du PPRI de l'III jointe au présent PLU.
- 1.5** Tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou détériorer le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides sont interdits. Dans les secteurs Na1 et Na2, les travaux, aménagements et constructions indispensables à l'exploitation des zones graviérables sera autorisé.

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

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à destination de service public et d'intérêt collectif, les constructions, installations et travaux à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du milieu naturel, des rivières et de la forêt, des ressources en eau et de la sécurité publique.
- 2.2** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage et à condition d'être conformes aux dispositions réglementaires du PPRI de l'III joint en annexe du présent règlement.
- 2.3** Sauf sur les terrains concernés par des périmètres de captage d'eau potable, les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de

20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté et d'être nécessaires à l'activité agricole.

2.4 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.5 Les plantations, vergers, boisements répertoriés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus.

2.5 Dans les secteurs Na1 et Na2, les travaux, aménagements et constructions indispensables à l'exploitation des zones graviérables sont autorisés à condition de respecter les dispositions des arrêtés, autorisations d'exploiter et les plans de remise en état joints en annexe du présent PLU.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur. Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

Article N 5: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement des voies, emprises publiques, cours d'eau et fossés. Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Les clôtures devront en outre être établies à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

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

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 4 mètres.

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

Néant.

Article N 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dans les secteurs Na1 et Na2, la hauteur, calculée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, est limitée à 6 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise ainsi que les superstructures à usage de service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques l'imposent.

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

11.1 Dispositions générales :
Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les teintes, l'aspect extérieur, les volumes, l'implantation devront garantir une bonne insertion dans l'environnement immédiat. Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager.

11.2 Clôtures :
Seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité. Les clôtures fixes sont admises pour les habitations existantes, à condition de s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant, et pour la sécurisation des zones de gravières.
Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

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

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

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

- 13.1** Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.
- 13.2** Les espaces délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts, prés-vergers arborés, ou plantés d'arbres et arbustes.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 12 mètres carrés chacune, auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvre.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

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

HABITATION	Une place minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier Hébergement séniors	1 place pour 2 chambres ou logements
Restaurant	1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	5 places par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m ² de surface de vente. De 80 m ² à 500 m ² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Artisanat / Industrie	1 place par tranche de 100 m ² d'emprise au sol
Médecins/cabinets médicaux	3 places par praticien
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 4 personnes.

Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m ² au moins par tranche de 80m ² de surface de plancher, à partir de 400m ² de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m ² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m ² / 2 élèves Equipements sportifs : 1 m ² / 8 personnes

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

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un emplacement pour personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement.

