

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Bantzenheim



3c. Règlement

ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 21 SEP. 2010

Le Maire



Septembre 2010

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	5
CHAPITRE II - ZONE UB.....	13
CHAPITRE III - ZONE UC.....	23
CHAPITRE IV – ZONE UE	31
CHAPITRE V - ZONE AU.....	41
CHAPITRE VI - ZONE A.....	53
CHAPITRE VII - ZONE N	61
ANNEXES.....	67
REGLES GENERALES D'URBANISME	71
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	72
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	73
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	74
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	75
LISTE DES PLANTATIONS	76
EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME ESPACES BOISES CLASSES	77

DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BANTZENHEIM tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de BANTZENHEIM approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 avril 1983, modifié par délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2005.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de BANTZENHEIM définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE qui se décompose en secteurs UEa, UEb et UEc ;
- une zone à urbaniser AU qui inclut les secteurs AUa et AUe aménageables sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone N naturelle et forestière qui englobe les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 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 à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A BANTZENHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

8 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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.

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités couvrant le centre ancien du village.

Articles

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements maximum ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 6 logements maximum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire aisément demi-tour.

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement. Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement de la voie n'est autorisée qu'à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les marges de recul correspondant au plan d'alignement et matérialisées au plan de zonage.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 6 mètres.

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées à l'alinéa suivant, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 7 mètres sur un seul côté et 14 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UA 7.1. et UA 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. 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 UA 8 ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, garage, piscine il n'est pas fixé de règle.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total. Il ne comprend pas les sous-sols si leur hauteur en tout point ne dépasse pas 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.3.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation 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 au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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 éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces non utilisés pour la construction, les circulations ou le stationnement des véhicules doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

- 14.1.** Le C.O.S. est fixé à 1 sauf pour les équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S.
- 14.2.** Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone **UB** correspond à une zone à dominante d'habitat de moyenne densité. Cette zone comprend le secteur **UBa**, correspondant au périmètre Z3 à risque technologique, au sein duquel le développement de l'urbanisation est limité.

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 1.6. La création de nouvelles exploitations agricoles.

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

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3. Dans le secteur **UBa** ne sont admis que :
- Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;
 - Les constructions nouvelles à condition qu'elles n'entraînent pas la création de plus d'un logement ou la création d'un établissement destiné à recevoir du public ;
 - La construction de bâtiments annexes aux constructions principales à usage de stockage, d'entreposage ou de stationnement du public ;
 - Les piscines ;
 - Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, sous réserve de ne pas être destinés à recevoir du public.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements maximum ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 6 logements maximum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire aisément demi-tour.

3.3. 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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres. Toutefois, les constructions devront respecter les marges de recul correspondant au plan d'alignement et matérialisées au plan de zonage.

6.2. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées à l'alinéa 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 4 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.1. et UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées ;

7.5. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, garage, piscine, il n'est pas fixé de règle.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Toutefois, les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

9.2. Cette emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain pour les équipements publics, les constructions et installations à usage artisanal ou commercial.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

10.2. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total. Il ne comprend pas les sous-sols si leur hauteur en tout point ne dépasse pas 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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. Les constructions nouvelles présentant des proportions importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdites.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation 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 au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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 éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au tiers de la surface du terrain sauf pour les exploitations agricoles et les établissements à caractère artisanal et commercial.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement.
- 13. 3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², un espace commun sous forme d'une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

- 14. 1.** Le C.O.S. est fixé à 0,60 sauf pour les bâtiments et équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S. Dans le secteur **UBa**, le C.O.S. est fixé à 0,25.

- 14. 2.** Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE III - ZONE UC

La zone **UC** correspond à une zone à dominante d'habitat de faible densité.

Articles

UC I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques,
 - toute construction au sein de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.
- I.5.** Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- I.6.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

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

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements maximum ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 6 logements maximum.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules faire aisément demi-tour.

3.4. 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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.3.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.4. Voies routières

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.

6.5. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.6. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe ci-dessous 7.2., la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 4 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UC 7.1. et UC 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UC 7.1. et UC 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées ;

7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Peut être autorisé l'aménagement ou l'extension limitée de bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent article, sous réserve que ces travaux ne nuisent pas à la salubrité des pièces principales.

8.3. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, garage, piscine, il n'est pas fixé de règle.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le quart de la superficie du terrain. Toutefois, les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

- 9.2. Cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain pour les équipements publics, les constructions et installations à usage artisanal ou commercial.
- 9.3. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité horticole, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total. Il ne comprend pas les sous-sols si leur hauteur en tout point ne dépasse pas 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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. Les constructions nouvelles présentant des proportions importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdites.

11.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation 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 au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe 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 éventuelle d'utilisation des aires.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au tiers de la surface du terrain sauf pour les exploitations agricoles et les établissements à caractère artisanal et commercial.
13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement.
13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², un espace commun sous forme d'une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

14. 1. Le C.O.S. est fixé à 0,25 sauf pour les bâtiments et équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S.
14. 2. Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE IV – ZONE UE

La zone **UE** correspond à une zone réservée aux activités économiques. Elle comprend :

- Le secteur **UEa** destiné à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de service ;
- Le secteur **UEb** affecté aux équipements ferroviaires ;
- Le secteur **UEc** réservé aux activités industrielles liées notamment à la desserte ferroviaire et fluviale.

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les logements dans le secteur **UEa**.
- Les constructions à usage agricole.
- Les habitations légères de loisir.
- Les activités commerciales de gros et de détail et les grandes surfaces, sauf celles visées à l'article UE 2.

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

2.1. Dans l'ensemble les secteurs UEa et UEb sont admis :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 11.3.

- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

2.2. Dans le secteur UEa sont admis :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publiques.
- les activités commerciales limitées et liées aux activités industrielles, artisanales et de services autorisées.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.
- à condition que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.
- l'extension mesurée de la maison d'habitation existante de façon non cumulative et sans création de nouveau logement. La construction d'une seule annexe dissociée du corps principal d'habitation est également autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - édification à proximité directe du bâtiment d'habitation existant ;
 - emprise au sol limitée à 50 m² ;
 - usage réservé exclusivement à de l'entreposage, à du stockage et au stationnement des véhicules et en aucun cas à de l'habitation ;
 - hauteur limitée à 6 mètres au faîte du toit.

2.3. Dans le secteur UEb sont admis :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements liés au fonctionnement de la voie ferrée ainsi que les commerces et services.

2.4. Dans le secteur UEc sont admis :

- les constructions, installations et extensions des constructions présentes à usage industriel nécessaires :
 - soit au maintien et au développement des activités existantes ;
 - soit à l'implantation de nouvelles activités industrielles, notamment liées à l'activité portuaire, valorisant la desserte ferroviaire et fluviale, sous réserve d'un effectif limité et ne pas induire un danger pour les unités industrielles à risque présentes.

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de logement de service lorsque ces dernières sont reconnues indispensables à l'exercice des activités industrielles existantes ou projetées dans le secteur (gardiennage, surveillance).
- les ouvrages d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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 dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Au sein du secteur **UEc**, aucun accès direct supplémentaire à la R.D. 52 n'est autorisé à partir des terrains jouxtant cette voie.

Les parcelles considérées devront être reliées à la R.D. 52 dans des conditions maximum de sécurité de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Secteurs UEb et UEa

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

Secteur UEc

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et domestiques vers le réseau public est interdite. Le traitement des eaux industrielles et domestiques devra être assuré soit par un système autonome interne à l'entreprise, soit par un mode collectif d'assainissement industriel.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Dans le secteur **UEa**, cette marge de recul est portée à 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 468.

6.2. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul de 6 mètres à compter de l'emprise de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

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 inférieur à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE

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.

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

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UEa et UEb

- 10.1.** La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de la règle de hauteur.

Dans le secteur UEc

- 10.3.** La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.4.** Au sein des couloirs de lignes à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions et installations est limitée à 8 mètres.
- 10.5.** Sauf dans les couloirs de ligne à haute tension, les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UE II : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

II.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs criardes sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées au sein du secteur **UEa**.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

II.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Dans le secteur **UEa** jouxtant la RD 468, aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

II.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements 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.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En façade de la R.D. 468 au sein du secteur **UEa**, les clôtures ne devront pas être opaques afin de maintenir des perspectives visuelles sur les architectures de qualité des constructions et les aménagements paysagers.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation 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 selon les normes définies ci-après :

- Logements : 2 pl/logement

(Sauf secteur **UEa**)

- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

- ateliers, dépôts : 10 % SHON

- autres : 60 % SHON

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

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

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2.** Dans le secteur **UEa**, le long de la RD 468, les espaces libres situés dans la marge de recul seront aménagés en espaces verts. Les dépôt et stockages y sont interdits. Ces espaces seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets d'arbres à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Les résineux sont interdits.
- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un au minimum pour quatre places.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V - ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur par voie de modification ou révision du P.L.U. dont l'aménagement futur est garant d'un développement équilibré du village.

La zone **AU** comprend le secteur **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées ou accompagnant l'habitat et le secteur **AUe** à vocation économique. Ces secteurs sont aménageables sous conditions dans le cadre du présent P.L.U.

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs **AUa** et **AUe** :

- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'extension des bâtiments existants.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerce, de bureaux, de service et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,

- qu'une articulation satisfaisante entre elles des différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha,
- que les activités à vocation d'artisanat ne créent pas de nuisances sonores pour le voisinage et ne dégradent pas la qualité de l'air ;
- que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.

Dans ce cas, les articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

2.3. Dans le secteur **AUe**, les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, d'équipements collectifs ainsi que les activités commerciales limitées et liées aux activités pré-citées à condition :

- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- que les activités ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ;
- que les principes figurant aux "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.

Dans ce cas, les règles figurant aux articles AU 3 à AU 14 ci-après sont applicables.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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. Quoi qu'il en soit le tracé et les caractéristiques de la voirie devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

La voirie de desserte principale ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres dans les secteurs **AUa** sauf pour le secteur AUa situé à l'Est de la rue des Jardins.

Dans le secteur **AUe** et le secteur **AUa** situé à l'Est de la rue des Jardins, les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

La desserte du secteur **AUe** devra s'effectuer à partir d'une voirie interne à chaque secteur reliée à la RD 468 par un accès unique. Le raccordement à la RD 39, s'il est nécessaire devra également être réalisé par un accès unique.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

Dans le secteur AUe

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Au sein des secteurs **AUa**, la réalisation des opérations ne pourra entraîner la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles.

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

6.1. Voies routières

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- A l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer dans les secteurs **AUa**.
- En retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies à créer et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 39 dans le secteur **AUe**.

6.2. Voie ferrée

Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 6 mètres à compter de l'emprise de la voie ferrée, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

6.3. Dispositions particulières

Les postes de transformation électrique doivent être édifiés à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs AUa

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire 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.** Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 4 mètres.
- 7.3.** En outre, l'implantation sur limite séparative est également possible dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.
- 7.4.** Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur AUe

7.5. Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur AUe

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 inférieur à 4 mètres.

7.6. Par rapport aux propriétés du secteur AUe

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.

Dispositions applicables aux secteurs AUa et AUe

7.7. Les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

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

Dans les secteurs AUa

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne devra être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Dans le secteur AUe

8.3. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain en secteurs **AUa**. En secteur **AUe**, il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.

- 10.2.** Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder deux à l'égout du toit et 3 au total. Il ne comprend pas les sous-sols si leur hauteur en tout point ne dépasse pas 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.3.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux et sites avoisinants.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans les secteurs AUa

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les immeubles présentant des longueurs de façade importantes qui s'insèrent mal dans le tissu bâti environnant sont interdits.

11.3. Matériaux

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

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences fruitières ou feuillues choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

Dans le secteur AUe

11.6. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les couleurs criardes sont proscrites. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées au sein du secteur **AUe**.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.7. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les dépôts en façade le long de la RD 39, de la RD 468 et de la voie ferrée sont interdits. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.8. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements 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.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En façade de la R.D. 39 et de la RD 468, les clôtures ne devront pas être opaques afin de maintenir des perspectives visuelles sur les architectures de qualité des constructions et les aménagements paysagers.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

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 au présent règlement.

Dispositions particulières au secteur AUe

Les aires de stationnement réalisées dans les secteurs **AUe** devront être aménagées aux conditions de l'article AU 13

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

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dispositions applicables aux secteurs AUa

- 13.1. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 25% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts.
- 13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement.
- 13.3. Le long des voies nouvelles, de desserte principale, ouvertes à la circulation publique, il sera réalisé des plantations d'alignement à base de feuillus d'ornement à moyen développement.

Dispositions applicables au secteur AUe

- 13.4. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en espace vert. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 10% du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts.
- 13.5. En outre, le long de la RD 39 et de la voie ferrée, les espaces libres situés dans la marge de recul seront traités en espaces verts. Les dépôts et stockages y sont interdits. Ces espaces verts seront constitués d'un gazon rustique ponctué de massifs végétaux ou de bosquets à base d'essences locales fruitières ou feuillues choisis préférentiellement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Les résineux sont interdits.
- 13.6. Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les secteurs AUa

14. 1. Le C.O.S. est fixé à 0,60 sauf pour les bâtiments et équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de C.O.S.

14. 2. Dans les cas où s'applique le C.O.S., si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dans le secteur AUe

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VI - ZONE A

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend les secteurs

- **Aa** destiné à servir de zone tampon entre le village et la forêt de la Harth au sein duquel les constructions agricoles sont interdites ;
- **Ab** délimité en fonction des périmètres Z1 et Z2 mis en place autour des installations industrielles à risque autorisant les bâtiments agricoles mais non accompagnés de logement.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- La construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes au sein d'une bande de 200 mètres de large axée sur le gazoduc.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans les secteurs **Aa** et **Ab** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A II,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, sous réserve de ne pas être destinés à recevoir du public et, dans le cas des secteurs **Aa** et **Ab**, de ne pas être susceptible d'affecter la sécurité des installations industrielles à risque technologique en place,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation.
- L'extension mesurée de façon non cumulative de la maison d'habitation répertoriée au plan de zonage sans création de nouveau logement. La construction d'une seule annexe dissociée du corps principal d'habitation est également autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - édification à proximité directe du bâtiment d'habitation existant ;
 - emprise au sol limitée à 50 m² ;
 - usage réservé exclusivement à de l'entreposage, à du stockage et au stationnement des véhicules et en aucun cas à de l'habitation ;
 - hauteur limitée à 6 mètres au faite du toit.

2.2. Dans la zone **A**, sauf dans les secteurs **Aa** et **Ab**, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
- au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;

- à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
 - que les constructions à usage d'habitation, dont la surface hors œuvre nette (SHON) cumulée ne pourra dépasser 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
 - que l'implantation des bâtiments s'effectue à plus de 200 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU** à moins d'un développement de l'exploitation existante par agrandissement et construction de bâtiments et installations à proximité directe des constructions en place sauf en cas de bâtiments d'élevage.
 - que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- 2.3.** Dans le secteur **Ab** ne sont admis que les bâtiments agricoles seuls ou extensions de bâtiments agricoles existants, sans création de logement, sous réserve que le pétitionnaire justifie :
- de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans le secteur ;
 - de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation.

2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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.

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

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires 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.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 468 et de la RD 39 ;
- 35 mètres par rapport à l'axe des autres RD ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies et chemins ruraux ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de :

- 6 mètres par rapport aux berges du canal de la Hardt et du Muhlbach.
- 6 mètres à compter de l'emprise des voies ferrées, à moins qu'il ne s'agisse d'un bâtiment raccordé directement à la voie.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 15 mètres. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.

10.2. Sauf dans les couloirs de ligne à haute tension, les ouvrages de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

10.3. Au sein des couloirs de lignes à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur de toutes constructions et installations est limitée à 8 mètres.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation liés à ces constructions.

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

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les toitures devront présenter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant. Les dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables du type panneaux solaires sont autorisés.

Dans tous les cas, par le choix des matériaux, des couleurs, l'orientation des volumes, et le traitement des abords et aires de stockage, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage.

Les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation devront présenter une toiture à 2 pans et un ravalement extérieur choisi en accord avec les teintes dominantes de l'environnement naturel.

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

A 12 : Obligations en matière de réalisation 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.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé préférentiellement d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Le cortège végétal accompagnant le Muhlbach ainsi que la haie vive qui souligne le talus entre la basse terrasse et la basse plaine sont classés au titre de l'article L130-I du Code de l'Urbanisme.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.

CHAPITRE VII - ZONE N

La zone **N**, qui englobe la forêt de la Harth et l'île du Rhin, est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre :

- un secteur **Na** inscrit pour l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs ;
- un secteur **Nb** correspondant à la station d'épuration ;
- un secteur **Nc** destiné aux ouvrages et équipements hydrauliques d'assainissement ainsi qu'aux équipements communaux ;
- un secteur **Nd** réservé à l'implantation d'abris de pâture ;
- un secteur **Ne** admettant l'exploitation du gravier.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.

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

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na** et **Nb** sont admis :
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**,
 - les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers,
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
 - les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative et écologique.
- 2.2.** Dans les secteurs **Na**, les aménagements, équipements, constructions et installations nécessaires aux activités de sport, loisirs et éducatives, sans donner lieu toutefois, au sein du secteur Na Est, à une augmentation de la capacité d'accueil.
- 2.3.** Dans le secteur **Nb**, les ouvrages, constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une station dépuratoire et au traitement des boues ainsi que les équipements communaux.
- 2.4.** Dans le secteur **Nc**, les ouvrages et équipements hydrauliques et d'assainissement ainsi que les équipements communaux.
- 2.5.** Dans le secteur **Nd**, les abris de pâture ouverts sur le grand côté, de conception légère, d'aspect traditionnel, à raison d'un par unité foncière et à condition que leur emprise n'excède pas 20 m² et leur hauteur 3 mètres.
- Dans le secteur **Nd** est également admise de façon non cumulative l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes sans création de nouveau logement. La construction d'une seule annexe dissociée du corps principal d'habitation est également autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
- emprise au sol limitée à 50 m² ;
 - usage réservé exclusivement à de l'entreposage, à du stockage et au stationnement des véhicules et en aucun cas à de l'habitation ;
 - hauteur limitée à 6 mètres au faîte du toit.
- 2.6.** Dans le secteur **Ne** sont admis les travaux et affouillements nécessaires à l'exploitation du gravier à condition :
- de mettre en œuvre une remise en état des lieux progressive, au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Cette remise en état devra être effectuée en fonction d'une renaturation complète du site conçue en respect et liaison avec les milieux environnants ;
 - de ne pas perturber les zones d'habitations avoisinantes et de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique ;
 - que les équipements et installations soient démontés au terme de la durée d'exploitation autorisée pour le secteur.

2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires 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.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 50 mètres par rapport à l'axe des RD ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des RD au sein des secteurs **Na** ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies, chemins ruraux et chemins forestiers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges du canal de la Hardt.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pâture autorisés en secteur **Nd** ne pourra excéder 20 m².

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 4 mètres.

- 10.2.** En secteur **Nb** la hauteur maximum des constructions, ouvrages et installations est fixée à 8 mètres.
- 10.3.** En secteur **Na** la hauteur maximum des constructions, ouvrages et installations est fixée à 10 mètres.
- 10.4.** Sauf dans les couloirs de ligne à haute tension, les ouvrages de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.5.** Au sein des couloirs de lignes à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur de toutes constructions et installations est limitée à 8 mètres.
- 10.6.** La hauteur des abris de pâture admis en secteur **Nd**. ne pourra dépasser 3 mètres en tout point du faitage par rapport au niveau du terrain naturel. Dans ce secteur l'extension des maisons d'habitations existantes ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment initial. La hauteur des annexes liées aux maisons d'habitation existantes est limitée à 6 mètres.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter un aspect respectant le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Les abris de pâture admis en secteur **Nd** devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture d'aspect traditionnel.

N 12 : Obligations en matière de réalisation 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.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", recouvrant le massif boisé de la Harth, sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Au sein des secteurs **Na** et **Nb** devront être réalisées des plantations à base d'essences champêtres, fruitières ou feuillues.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	71
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	72
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	73
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	74
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	75
LISTE DES PLANTATIONS	76
EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME ESPACES BOISES CLASSES	77

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

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 ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé 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 R.111-15

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.111-21

Le permis de construire 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.

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat
 - jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON ;
 - Au-delà de 200 m² de SHON, il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres

- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places

- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)

- marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants

- bureaux : 60 % S.H.O.N.

- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.

- cliniques : 60 % S.H.O.N.

- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.

- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.

- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes

- salles de réunions : 2 pl/10 personnes

- cultes : 1 pl/15 personnes

- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes

- piscines, patinoires : 100 % emprise

- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Buddleia
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Cognassier du Japon
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	Genévrier	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir		Viburnum
Viorne lantane	Vigne		Weigélia
Viorne obier			

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L 130-I

Les plans d'occupations des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-I)

"Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, article 28-II) sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière".

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, article 105-VII)

"L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L 421-2-1 à L 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat.
Les dispositions de l'article L 421-9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de "l'Etat".

