

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 9



3b. Règlement P.LU. modifié

**MODIFICATION approuvée
par délibération du conseil municipal
le 25 juin 2020**

LE MAIRE

Jean-Pau MEYER



SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I – ZONE UA.....	4
CHAPITRE II – ZONE UB.....	12
CHAPITRE III - ZONE UE	21
CHAPITRE IV – ZONE AU	31
CHAPITRE V – ZONE A	44
CHAPITRE VI – ZONE N.....	48
NORMES DE STATIONNEMENT	52

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Il est rappelé que le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BLOTZHEIM tel que délimité sur le plan de zonage.

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

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 30 juin 2005 succédant ainsi au Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 février 1980.

Le P.L.U. a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée N° 1 approuvées par délibérations du Conseil Municipal en date du 29 mars 2007, d'une modification N° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2008, d'une modification N° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2010, d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2011, d'une modification N° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2014, d'une modification simplifiée N° 5 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2015 et d'une modification simplifiée N° 6 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2017 auxquelles les règles édictées dans le présent document se substituent.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au 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 plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

3.1. La zone urbaine comprend :

- a) une zone UA,
- b) une zone UB comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBg, UBh et UBj.

3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend les secteurs et sous-secteurs AUa, AUa1, AUb, AUb1, AUb2, AUc, AUd, AUd1, AUe, AUf, AUg et AUh.

3.3. La zone d'activités (UE) comprend les secteurs UEb1, UEb2, UEb3 et UEc ; le secteur UEb1 comprend le sous-secteur UEb1a et le secteur UEb2 comprend le sous secteur UEb2a.

3.4. La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa et Ab.

3.5. La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Na, Nb et Ng.

Le document graphique du règlement fait, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics ;
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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".

6. 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.

7. Définitions

- **Notion de « bâtiment annexe » :**
On entend par bâtiment annexe un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3 mètres.
- **Notion de « carport » :**
On entend par carport une structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support dans le but de recevoir un ou plusieurs véhicules.

CHAPITRE I – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements, qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles et commerciaux existants lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou pour permettre la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. L'aménagement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés nonobstant les articles UA 5 à UA 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.

La restauration d'un bâtiment partiellement démoli, pour le mettre en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité, ne peut être autorisée que lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter ses principales caractéristiques et que la nouvelle construction projetée ne diffère pas de la précédente dans son volume, ses dimensions et son aspect extérieur et sa configuration architecturale.

- 2.4. Pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements devront être affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.
- 2.5. Dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche 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, hors chemin d'accès privatif, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. En outre, la largeur de la chaussée des voies nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, elle doit être au moins de 5,50 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres pourra être considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir jusqu'à 2 logements ;
- 6 mètres pourra être considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir jusqu'à 6 logements (sauf voie à sens unique ; dans ce cas la largeur minimale est de 4 mètres).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non collectif conforme aux normes en vigueur, système conçu de manière à être raccordé ultérieurement au réseau général.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire et si les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et à la topographie des terrains.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Lorsqu'il existe un alignement architectural matérialisé par l'agencement des façades des immeubles voisins, les constructions sur rue doivent être implantées sur cet alignement.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, le long des rues dont la largeur de plateforme est inférieure à 5 mètres, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.3.** Lorsqu'il existe deux alignements architecturaux de part et d'autre d'un fond, les constructions devront s'implanter de manière à épouser l'un des deux alignements architecturaux existants.
Toutefois, pour des raisons de sécurité, le long des rues dont la largeur de plateforme est inférieure à 5 mètres, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie.

- 6.4. La création d'une structure non couverte d'une hauteur maximale de 1,50 mètre est autorisée sur l'alignement de toutes voies ou emprises publiques aux seules fins de permettre le regroupement des poubelles.
- 6.5. Nonobstant les règles 6.1 à 6.3, les piscines non couvertes pourront être implantées avec un recul minimal de 1 mètre (compté à partir du bord extérieur du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques (sauf sur la voie donnant accès au terrain ; dans ce cas le recul sera de 4 mètres au minimum).
- 6.6. Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) pourront s'implanter sur l'alignement.
- 6.7. Nonobstant les règles 6.1 à 6.3, les constructions annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3 mètres) pourront s'implanter sur l'alignement, à l'exception de celui donnant accès au terrain (dans ce dernier cas, les règles des articles 6.1 à 6.3. s'appliquent).
- 6.8. Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul de celui-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

7.1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie publique ou privée hors chemins d'accès privatifs :

- 7.1.1. Les constructions peuvent être édifiées soit sur une seule limite séparative soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sauf si des bâtiments existants sur le fonds voisin et possédant des ouvertures se situent à moins de 2 mètres de la limite séparative commune.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

- 7.1.2. En cas d'implantation en retrait des limites, 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 et ce sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée hors chemins d'accès privatifs :

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

7.2.2. Des constructions annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol), avec ou sans lien avec la construction principale, peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que la hauteur en tout point de la construction annexe n'excède pas 3 mètres et ce indépendamment de la hauteur de la construction principale, avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, sauf si des bâtiments existants sur le fonds voisin et possédant des ouvertures se situent à moins de 2 mètres de la limite séparative commune.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

7.3. L'implantation de piscines, de quelque forme que ce soit, est autorisée à moins de 4 mètres des limites séparatives à la seule condition que le bord extérieur du bassin soit à 1 mètre minimum desdites limites.

7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.

7.6. Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) peuvent s'implanter sur limites séparatives dans la bande des 4 mètres à partir de l'alignement de la voie donnant accès au terrain sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres en tout point de la construction.

7.7. Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'une maison d'habitation au point le plus proche d'une maison d'habitation voisine ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, c'est à dire soit le bâtiment existant soit le bâtiment à construire, tout en restant au moins égale à 2 mètres.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation, 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, à l'exclusion des sous-sols. 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.

8.3. Les piscines non couvertes sont exemptées des règles 8.1 et 8.2.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles et des immeubles collectifs est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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.

11.2. Matériaux

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

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux bois, PVC et alu sur toute la hauteur,
- soit d'un dispositif plein (mur bahut, mur en gabions...) surmonté d'un grillage ; dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.

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

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux bois, PVC et alu sur toute la hauteur,
- soit d'un dispositif plein (mur bahut, mur en gabions...) surmonté d'un grillage ; dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.

Ces règles s'appliquent également aux clôtures situées à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

Les portails, portillons et piliers ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

En outre, dans tous les cas, l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines doit être recherchée.

Les murs anti-bruit en limite avec des équipements publics pouvant générer des nuisances sonores ne sont pas concernés par ces règles.

11.4. Murs de soutènement

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur ; il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à une déclaration préalable.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe du présent règlement.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain.

- 13.2.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – ZONE UB

Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ainsi que les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- L'agrandissement et/ou la transformation des établissements, qu'elle qu'en soit la nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- La création de nouvelles exploitations agricoles.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports sauf dans le secteur UBc.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

I.2. Dans le secteur **UBa**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles permises en UB 2.4.

I.3. Dans le secteur **UBb**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles permises en UB 2.5.

I.4. Dans le secteur **UBc**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles permises en UB 2.6.

I.5. Dans le secteur **UBd**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles permises en UB 2.7.

I.6. Dans le secteur **UBe**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles permises en UB 2.8.

I.7. Dans le secteur **UBh**, la construction de logements collectifs ou d'habitat groupé ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- 1.8. **Dans le secteur UBi**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles permises en UB 2.10.

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

- 2.1. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, agricoles et commerciaux existants lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou pour permettre la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. L'aménagement, la transformation ou le changement de destination des constructions existantes sont autorisés nonobstant les articles UB 5 à UB 10 à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.
La restauration d'un bâtiment partiellement démoli, pour le mettre en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité, ne peut être autorisée que lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve de respecter ses principales caractéristiques et que la nouvelle construction projetée ne diffère pas de la précédente dans son volume, ses dimensions et son aspect extérieur et sa configuration architecturale.
- 2.4. **On admettra dans le secteur UBa**, l'implantation de nouvelles constructions d'une part, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension dans une limite de 50 m² et l'édification d'annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3 mètres) si cela ne nuit pas à l'intégration paysagère d'autre part.
- 2.5. **On admettra dans le secteur UBb**, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes, la construction de logements nouveaux (et de leurs annexes, une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3 mètres), de bâtiments agricoles ainsi que la réalisation d'un complexe hippique dans la mesure où ils n'engendrent pas de nuisances pour leur environnement immédiat et si la construction est de nature à s'intégrer architecturalement dans le paysage limitrophe.
- 2.6. **On admettra dans le secteur UBc**, les occupations et utilisations du sol nécessaires à la pratique d'activités culturelles, sportives ou de loisirs avec la réalisation d'un logement de service sous réserve que sa surface de plancher n'excède pas 150 m² ainsi que la construction de logements locatifs sociaux et de logements dédiés à l'accession sociale à la propriété.

Toutefois, la construction de logements dédiés à l'accession sociale à la propriété ne sera autorisée que dans le cadre d'un projet d'ensemble de construction de logements sociaux voués à la location et leur nombre ne pourra en aucun cas être supérieur à la moitié du nombre de logements sociaux voués à la location construits dans le cadre du même projet.

- 2.7. On admettra dans le secteur UBd**, la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à condition d'avoir pour but la mise en conformité avec la réglementation sanitaire existante et les normes d'habitabilité.
- 2.8. On admettra dans le secteur UBe**, la réalisation de constructions d'habitation dans la mesure où des infrastructures propres à infiltrer les eaux de ruissellement sur la parcelle sont réalisées.
- 2.9. Dans le secteur UBh**, la construction d'équipements publics est autorisée à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes et qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs.
- 2.10. On admettra dans le secteur UBi**, la seule construction de logements sociaux voués à la location avec une densité minimale de construction fixée à 14 logements.
- 2.11. Dans la zone UB et dans les secteurs UBb, UBc, UBe**, pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements devront être affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.
- 2.12.** Dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche 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, hors chemin d'accès privatif, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

En outre, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, elle doit être au moins de 5,50 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres pourra être considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir jusqu'à 2 logements ;
- 6 mètres pourra être considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir jusqu'à 6 logements (sauf voie à sens unique ; dans ce cas la largeur minimale est de 4 mètres).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non collectif conforme aux normes en vigueur, système conçu de manière à être raccordé ultérieurement au réseau général.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire et si les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et à la topographie des terrains.

Dans le secteur UBe, les eaux pluviales devront être infiltrées sur place grâce à la mise en place d'équipements adaptés suffisamment calibrés pour répondre aux conditions pédologiques spécifiques.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2** Lorsque des marges de recul sont figurées au plan de zonage, les constructions devront s'implanter au minimum sur cette marge de recul.
- 6.3** La création d'une structure non couverte d'une hauteur maximale de 1,50 mètre est autorisée sur l'alignement de toutes voies ou emprises publiques aux seules fins de permettre le regroupement de poubelles.
- 6.4.** Nonobstant les règles 6.1 à 6.3, les piscines non couvertes pourront être implantées avec un recul minimal de 1 mètre (compté du bord extérieur du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques (sauf sur la voie donnant accès au terrain ; dans ce cas le recul sera de 4 mètres au minimum).
- 6.5.** Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) pourront s'implanter sur l'alignement.
- 6.6.** Nonobstant les règles 6.1 et 6.2, les constructions annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3 mètres) pourront s'implanter sur l'alignement, à l'exception de celui donnant accès au terrain (dans ce dernier cas les règles des articles 6.1 à 6.3. s'appliquent).
- 6.7.** Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul de celui-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 4 mètres comptés à partir de l'alignement, des constructions annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol), avec ou sans lien avec la construction principale, peuvent être implantées le long des limites séparatives, à condition que :

- leur hauteur n'excède pas 3 mètres en tout point de la construction annexe, et ce indépendamment de la hauteur de la construction principale, avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- la longueur d'adossement n'excède pas 18 mètres sur la longueur totale des limites séparatives et 8 mètres sur une des limites séparatives.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

- 7.3.** Dans le secteur **UBb**, les dispositions des articles 7.1. à 7.2. ne s'appliquent pas ; les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.4.** L'implantation de piscines, de quelque forme que ce soit, est autorisée à moins de 4 mètres des limites séparatives à la seule condition que le bord extérieur du bassin soit à 1 mètre minimum desdites limites.
- 7.5.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UB 8 sont alors applicables.
- 7.6.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.
- 7.7.** Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) peuvent s'implanter sur limites séparatives dans la bande des 4 mètres à partir de l'alignement de la voie donnant accès au terrain sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres en tout point de la construction.
- 7.8.** Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'une maison d'habitation au point le plus proche d'une maison d'habitation voisine ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, du bâtiment le plus élevé, c'est à dire soit le bâtiment existant soit le bâtiment à construire, tout en restant au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation, 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 à l'exclusion des sous-sols. 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.
- 8.3.** Les piscines non couvertes sont exemptées des règles 8.1 et 8.2.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur UBb, l'emprise maximale au sol des bâtiments sera portée à 50 % de la superficie du terrain.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles et des immeubles collectifs est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère sauf pour les secteurs UBa, UBb, UBg, et UBc ; pour ces secteurs les règles édictées ci-dessous s'appliquent.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions non affectées à l'habitat est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBg, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBc, la hauteur maximale des constructions publiques pourra atteindre la hauteur des bâtiments les plus importants déjà édifiés.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur UBb, l'aspect extérieur et l'architecture des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

11.2. Matériaux

On privilégiera l'emploi de matériaux de construction naturels du type bois et pierre de manière à obtenir une intégration paysagère de qualité.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts ou dont l'aspect romprait avec celui des immeubles voisins est interdit.

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. On choisira comme couleur dominante un brun devant être de nature à permettre une bonne intégration dans l'environnement naturel.

11.3. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux bois, PVC et alu sur toute la hauteur,
- soit d'un dispositif plein (mur bahut, mur en gabions...) surmonté d'un grillage ; dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.

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

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux bois, PVC et alu sur toute la hauteur,
- soit d'un dispositif plein (mur bahut, mur en gabions...) surmonté d'un grillage ; dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.

Ces règles s'appliquent également aux clôtures situées à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

Les portails, portillons et piliers ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

En outre, dans tous les cas, l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines doit être recherchée.

Les murs anti-bruit en limite avec des équipements publics pouvant générer des nuisances sonores ne sont pas concernés par ces règles.

11.4. Murs de soutènement

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur ; il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à une déclaration préalable.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe du présent règlement.

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UBb, la superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 40% de la surface totale du terrain. On imposera, en outre, une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 201 qui sera végétalisée.

- 13.2.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE III- ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Sauf dans les secteurs **UEc**, **UEb1** et **UEb2**, les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des logements de service.
- 1.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports sauf dans le secteur **UEc**.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

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

- 2.1.** Sauf dans le secteur **UEc**, les occupations et utilisations du sol à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services, tertiaire ainsi que le commerce de gros à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des zones ou des secteurs limitrophes.

Sauf dans le secteur **UEc**, les constructions à usage industriel, artisanal et commercial comportant des installations classées si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les secteurs d'habitation limitrophes.

- 2.2.** Dans les secteurs **UEb1** et **UEb2**, la construction d'équipements publics est autorisée.

Dans les secteurs **UEb1** et **UEb2**, la construction de logements locatifs sociaux et de logements dédiés à l'accession sociale à la propriété est autorisée.

Toutefois, la construction de logements dédiés à l'accession sociale à la propriété ne sera autorisée que dans le cadre d'un projet d'ensemble de construction de logements sociaux voués à la location et leur nombre ne pourra en aucun cas être supérieur à la moitié du nombre de logements sociaux voués à la location construits dans le cadre du même projet.

Dans les secteurs **UEb1** et **UEb2**, les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

- 2.3. Dans les sous-secteurs UEb1a et UEb2a**, les constructions d'équipements publics sont autorisées à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes et qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs.
- 2.4. Dans le secteur UEb3**, sont autorisés les équipements publics, les constructions d'intérêt collectif (activités pédagogiques et associatives hors logements), les occupations et utilisations du sol à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services, tertiaire à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes et qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs.
La construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est interdite.
En outre, tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdit à moins de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation (DN 250) de transport de gaz haute pression.
- 2.5. Dans le secteur UEc**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :
- qu'elles soient destinées aux logements (et leurs annexes), aux activités à destination de bureaux, de commerces, hôtelières, artisanales, d'équipements sportifs ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - que ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU ;
 - que, pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements soient affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.
- 2.6.** Un logement de service par établissement sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
- qu'il soit destiné aux personnes assurant la gestion ou le gardiennage des établissements concernés ;
 - qu'il soit intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activité.
 - que sa superficie soit inférieure à 150 m² de surface de plancher ;
 - que sa superficie soit inférieure ou tout au plus égale à la superficie des locaux d'activités.
- 2.7.** L'aménagement ou la transformation des établissements artisanaux et commerciaux existants s'ils n'aggravent pas les nuisances et n'altèrent pas le caractère de la zone.
- 2.8.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 2.9.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logement).

- 2.10. Dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Dans le secteur UEc, cette emprise sera de 6 mètres minimum et de 4 mètres minimum en cas de sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les entrées des terrains 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 d'une propriété dans un seul virage continu et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

Pour chaque propriété, les accès carrossables à une voie publique devront être aménagés de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire et si les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et à la topographie des terrains.

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

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2.** S'il existe une marge de recul inscrite au plan de zonage, les bâtiments peuvent s'implanter soit le long de cette limite soit en retrait.
- 6.3.** La création d'une structure non couverte d'une hauteur maximale de 1,50 mètre est autorisée sur l'alignement de toutes voies ou emprises publiques aux seules fins de permettre le regroupement de poubelles.
- 6.4.** Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) pourront s'implanter sur l'alignement.

- 6.5.** Dans le secteur **UEc**, les piscines non couvertes pourront être implantées avec un recul minimal de 1 mètre (compté à partir du bord extérieur du bassin) par rapport aux voies et emprises publiques (sauf sur la voie donnant accès au terrain ; dans ce cas le recul sera de 4 mètres au minimum).
- 6.6.** Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul de celui-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Par rapport aux propriétés limitrophes du secteur **UEb3** situées en secteur **AUb1**, 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 6 mètres.
- 7.3.** Dans le secteur **UEc**, les parties de bâtiments n'émergeant pas de plus de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel pourront être implantées dans la bande de recul avec un minimum de 2 mètres de recul par rapport à la limite séparative.

En outre, pour les constructions à destination de logements (et leurs annexes) :

Au-delà de la profondeur de 4 mètres comptés à partir de l'alignement, des constructions annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol) avec ou sans lien avec la construction principale, peuvent être implantées le long des limites séparatives, à condition que :

- leur hauteur n'excède pas 3 mètres en tout point de la construction annexe, et ce indépendamment de la hauteur de la construction principale, avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
- la longueur d'adossement n'excède pas 18 mètres sur la longueur totale des limites séparatives et 8 mètres sur une des limites séparatives.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

L'implantation de piscines, de quelque forme que ce soit, est autorisée à moins de 4 mètres des limites séparatives à la seule condition que le bord extérieur du bassin soit à 1 mètre minimum desdites limites.

- 7.4. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.
- 7.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.
- 7.6. Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) peuvent s'implanter sur limites séparatives dans la bande des 4 mètres à partir de l'alignement de la voie donnant accès au terrain sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres en tout point de la construction.
- 7.7. Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions résulte de l'application des articles 6, 7, 8 et 12.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.2. **Dans le secteur UEB1 et le sous-secteur UEB1a**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.3. **Dans le secteur UEc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.4. **Dans le secteur UEB3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère sous réserve de la prise en compte des contraintes et servitudes aéronautiques.

- 10.5.** Les ouvrages techniques de faible emprise, notamment les installations nécessaires à des équipements de radiotéléphonie mobile, pourront dépasser ces limites de hauteur.
- 10.6** Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Matériaux

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

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

Dans le secteur UEc, les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes. Une harmonie sera recherchée entre le bâtiment annexe et le bâtiment principal.

11.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Dans le secteur UEc, les dépôts et stockages à l'air libre sont interdits.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

11.4. Les clôtures

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures sur rue ou limites séparatives seront constituées de grillages à larges mailles surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,5 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres de haut.

Ces règles s'appliquent également aux clôtures situées à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

Dans le secteur UEb2 et le sous-secteur UEb2a, les clôtures sur rue ou limites séparatives (dispositif plein, panneaux ou grillage) ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Les portails, portillons et piliers ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

Dans les secteurs UEc, UEb1, UEb2 et pour les terrains accueillant uniquement des constructions à destination de logements, les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux bois, PVC et alu sur toute la hauteur,
- soit d'un dispositif plein (mur bahut, mur en gabions...) surmonté d'un grillage ; dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.

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

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage ou de panneaux bois, PVC et alu sur toute la hauteur,
- soit d'un dispositif plein (mur bahut, mur en gabions...) surmonté d'un grillage ; dans ce cas, la hauteur du dispositif plein ne pourra excéder 1 mètre.

Ces règles s'appliquent également aux clôtures situées à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

Les portails, portillons et piliers ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

En outre, dans tous les cas, l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines doit être recherchée.

11.5. Les murs de soutènement

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur ; il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à une déclaration préalable.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors de voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe du présent règlement.

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.

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

13.1. Dans la zone UE

La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

De plus, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un pour 10 places de parking.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique, devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

13.2. Dans le secteur UEc et pour les terrains accueillant uniquement des constructions à destination de logements, la superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain.

13.3. Dans le secteur UEb

Dans ce secteur, des arbres à hautes tiges associant obligatoirement des arbustes d'ornementation devront être plantés en limite parcellaire tel que reporté sur le plan de zonage au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme afin de créer un écran végétal avec la zone bâtie limitrophe.

CHAPITRE IV – ZONE AU

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article AU2.
- 1.2. **Dans le secteur AUh**, les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 1.3. **Dans les sous-secteurs AUb1 et AUb2**, le long de la canalisation de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250), sont interdites :
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline DN 250), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie (de plus de 300 personnes) et d'immeubles de grande hauteur. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline DN 250), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
 - à moins de 5 mètres de part et d'autres de la canalisation (DN 250) de transport de gaz haute pression, tout logement et tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdit.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;
- la construction d'annexes (une annexe étant entendu comme un bâtiment n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximale de 3 mètres) aux maisons d'habitation existantes si elles n'entraînent pas la création de nouveaux logements et ne compromettent pas une urbanisation harmonieuse de la zone ;
- les équipements d'intérêt public.

2.2. Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, à condition que :

- chaque opération d'aménagement doit être réalisée sur un terrain ou un ensemble de terrains d'un seul tenant couvrant au minimum 0,5 hectare.
Pour la seule zone AUb délimitée par les rues du Sénateur Brom, de l'Artisanat, du Rhin et du 19 Novembre, cette superficie minimale est ramenée à 0,4 hectare.

Lorsque le reliquat d'une telle opération est inférieur à la superficie minimale de 0,5 hectare exigée, il pourra toutefois être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur et compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.
- pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements soient affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.

L'aménagement devra prévoir des espaces plantés ou aménagés en espaces verts portant sur au moins 2 % de la superficie totale de l'opération.

Dans ce cas les règles définies aux articles UB 3 à UB 13 seront applicables, à l'exception des articles UB 4 et UB 10 pour le secteur AUa qui sont substitués par les articles AU 4 et AU 10.

2.3. Dans le sous-secteur AUa I :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pourront être autorisées après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, à condition que :

- l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du sous-secteur ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur ;
- soient réalisés les équipements nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement provenant des terrains situés en amont ;
- que, pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements soient affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.

L'aménagement devra prévoir des espaces plantés ou aménagés en espaces verts portant sur au moins 2 % de la superficie totale de l'opération.

Dans ce cas, les règles définies aux articles UB 3 à UB 13 seront applicables, à l'exception des articles UB 4 et UB 10 qui sont substitués par les articles AU 4 et AU 10.

2.4. Dans le secteur AUc :

Les constructions liées à l'implantation et au fonctionnement d'un Casino, d'une structure hôtelière, d'équipements commerciaux (de moins de 500 m² de surface de vente), de services et de loisirs s'inscrivant dans la vocation de la zone ainsi que les logements de services à condition que :

- ces opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU ;
- les équipements nécessaires aux opérations soient réalisés par les constructeurs ;
- les aménagements soient conçus de manière à ne pas aggraver les risques de ruissellement à l'aval.

Dans ce cas, les règles définies aux articles AU 3 à AU 13 seront applicables.

2.5. Dans le secteur AUe, sont admises les occupations et utilisations du sol à caractère tertiaire, de services et commerciales à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes, qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant et que :

- chaque opération d'aménagement porte sur une superficie minimale de 30 ares ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels du secteur inférieurs à 30 ares ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur ;
- les opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

Pour les bâtiments atteignant une emprise au sol d'activités d'au moins 600 m², un logement de service est autorisé à raison d'un logement par établissement sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'il soit destiné aux personnes assurant la gestion ou le gardiennage des établissements concernés ;
- qu'il soit intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activité ;
- que sa superficie soit inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, les règles applicables seront celles définies aux articles AU 3 à AU 13.

2.6. Dans le secteur AUf, sont admises les occupations et utilisations du sol à caractère industriel, commercial, de services, tertiaire, artisanal et leur activités connexes à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant à condition que :

- chaque opération d'aménagement porte sur une superficie minimale de 50 ares ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels du secteur inférieurs à 50 ares ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur ;
- les opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

Pour les bâtiments atteignant une emprise au sol d'activités d'au moins 600 m², un logement de service est autorisé à raison d'un logement par établissement sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'il soit destiné aux personnes assurant la gestion ou le gardiennage des établissements concernés ;
- qu'il soit intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activité ;
- que sa superficie soit inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, les règles applicables seront celles définies aux articles AU 3 à AU 13.

2.7. Dans le secteur AUd, sont admises les occupations et utilisations du sol à caractère industriel, commercial, de services, tertiaire, artisanal et leurs activités connexes à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant à condition que :

- chaque opération d'aménagement porte sur une superficie minimale de 50 ares ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels du secteur inférieurs à 50 ares ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur ;
- les opérations soient compatibles avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

Pour les bâtiments atteignant une emprise au sol d'activités d'au moins 600 m², un logement de service est autorisé à raison d'un logement par établissement sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'il soit destiné aux personnes assurant la gestion ou le gardiennage des établissements concernés ;

- qu'il soit intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activité ;
- que sa superficie soit inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, les règles applicables seront celles définies aux articles AU 3 à AU 13.

2.8. Dans le sous-secteur AUdI, sont admises les occupations et utilisations du sol à caractère industriel, artisanal, tertiaire, de services et commercial à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes, qu'elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant et que :

- chaque opération d'aménagement porte sur une superficie minimale de 50 ares ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels du secteur inférieurs à 50 ares ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur.

Pour les bâtiments atteignant une emprise au sol d'activités d'au moins 600 m², un logement de service est autorisé à raison d'un logement par établissement sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'il soit destiné aux personnes assurant la gestion ou le gardiennage des établissements concernés ;
- qu'il soit intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activité ;
- que sa superficie soit inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, les règles applicables seront celles définies aux articles AU 3 à AU 13.

2.9. Dans le secteur AUg, sont admises les occupations et utilisations du sol permettant le développement des infrastructures aéroportuaires, des locaux techniques ou administratifs nécessaires à la navigation aérienne ou aux services de sécurité dans la mesure où cela permet l'amélioration de la sécurité et à condition :

- qu'ils ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'ils s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes du secteur.

2.10. Dans le secteur AUh, sont autorisées les occupations et utilisations du sol à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements (et leurs annexes), aux activités à destination de bureaux, de commerces, hôtelières, artisanales ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- que chaque opération d'aménagement soit réalisée sur un terrain ou un ensemble de terrains d'un seul tenant couvrant au minimum 50 ares ;
Lorsque le reliquat d'une telle opération est inférieur à la superficie minimale exigée, il pourra toutefois être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants d'un seul tenant.
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur et compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU ;
- que, pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements soient affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.

Pour les bâtiments atteignant une emprise au sol d'activités d'au moins 150 m², un logement de service est autorisé à raison d'un logement par établissement sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'il soit destiné aux personnes assurant la gestion ou le gardiennage des établissements concernés ;
- qu'il soit intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée sauf si le règlement de sécurité peut s'y opposer, dans ce cas il devra être accolé au bâtiment d'activité ;
- que sa superficie soit inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher.

Dans ce cas, les règles applicables seront celles du secteur UEc, définies aux articles UE 3 à UE 13.

2.11. Dans les sous-secteurs AUb1 et AUb2, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les équipements publics pourront être autorisés après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement ou dans le cadre de lotissements à usage d'habitation, à condition que :

- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur et soient réalisés de manière à permettre une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur et compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU ;
- que, pour toute opération de construction égale ou supérieure à 8 logements, au moins 25 % des logements soient affectés au logement locatif social avec arrondissement à l'entier supérieur.

L'aménagement devra prévoir la réalisation des espaces plantés ou aménagés en espaces verts portant sur au moins 2 % de la superficie totale de l'opération.

Dans ce cas les règles définies aux articles UB 3 à UB 13 seront applicables, à l'exception de l'article UB10 qui est substitué par l'article AU10.

- 2.12. Dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre, aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. Cette largeur minimale est ramenée à 7 mètres dans le secteur AUc.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par 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.

Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUdI, on autorisera un accès unique depuis le carrefour giratoire implanté sur la route départementale 201.

Dans le secteur AUf, on autorisera un accès unique depuis l'aménagement en T créé sur la route départementale 12 bis 1.

Le long de la RD 201, le nombre d'accès au secteur AUe est limité à 2.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire et si les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et à la topographie des terrains.

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

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2.** S'il existe une marge de recul inscrite au plan de zonage, les bâtiments peuvent s'implanter soit le long de cette limite soit en retrait.
- 6.3.** La création d'une structure non couverte d'une hauteur maximale de 1,50 mètre est autorisée sur l'alignement de toutes voies ou emprises publiques aux seules fins de permettre le regroupement de poubelles.
- 6.4.** Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) pourront s'implanter sur l'alignement.
- 6.5.** Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul de celui-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

- 6.6.** Dans le secteur **AUd**, excepté le sous-secteur **AUdI**, les bâtiments construits en première profondeur dans une bande de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD 201 seront implantés le long d'une ligne d'attache des constructions se situant à 15 mètres de l'axe de la voie.

Dans le sous-secteur **AUdI**, les constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres comptés depuis l'alignement de la RD 201.

Pour les autres voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de l'alignement de la voie 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 6 mètres.

- 6.7.** Dans le secteur **AUf**, concernant la RD 12 bis 1, les constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres comptés depuis l'alignement de cette voie.

Pour les autres voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de l'alignement de la voie 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 6 mètres.

- 6.8.** Dans le secteur **AUe**, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de l'alignement de la voie 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 6 mètres.

Toutefois, le long de la RD 201, les constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres, comptés depuis l'alignement de cette voie.

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

- 7.1.** Par rapport aux propriétés limitrophes des secteurs et sous-secteurs **AUd**, **AUdI**, **AUe** et **AUf** situées en zone **UB** et secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite 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 6 mètres.

- 7.2.** Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur des secteurs et sous-secteurs **AUc**, **AUd**, **AUdI**, **AUe** et **AUf** :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

- 7.3.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article AU 8 sont alors applicables.

- 7.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci.
- 7.5. Les carports (structure ouverte sur les côtés constituée d'un toit et de montants de support) peuvent s'implanter sur limites séparatives dans la bande des 4 mètres à partir de l'alignement de la voie donnant accès au terrain sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres en tout point de la construction.
- 7.6. Les rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul de celles-ci lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Dans le secteur **AUc**, l'emprise cumulée au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de règle de hauteur.
- 10.2. Dans le secteur **AUa** et le sous-secteur **AUa1**, la hauteur maximale des constructions est fixée respectivement à 8 mètres et 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.3. Dans les secteurs **AUc** et **AUe**, la hauteur totale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exemptés de règle de hauteur.
- 10.4. Dans le secteur **AUd** et le sous-secteur **AUd1** :
- dans la première profondeur de construction de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD 201, les bâtiments auront une hauteur comprise entre 7 m et 15 m au faîtage ou à l'acrotère.
Les éléments techniques de faible emprise pourront toutefois dépasser la hauteur maximum imposée aux constructions.
 - au-delà de 150 mètres par rapport à l'axe de la RD 201, la hauteur maximale autorisée sera limitée à 30 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

- 10.5.** Dans le secteur **AUg**, l'ensemble des infrastructures et constructions sont exonérées des règles de hauteur énoncées au paragraphe 10.1 du présent article sous réserve du respect des servitudes radio-électriques.
- 10.6.** Dans le sous-secteur **AUb1**, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.7.** Dans le sous-secteur **AUb2**, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.8.** Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété.

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

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Matériaux

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

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'environnement, ce qui exclut l'utilisation du blanc et du blanc cassé.

La coloration et l'aspect des matériaux de toitures seront ceux dont l'usage est le plus courant dans le village.

La couleur des antennes paraboliques devra être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées (toiture, mur...).

Dans les secteurs et sous-secteur AUd, AUd1, AUe et AUf, les matériaux de parement et les couleurs compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages devront être privilégiés. Les surfaces réfléchissantes importantes sont à proscrire.

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

11.3. Dépôts et stockages

Tout dépôt ou stockage à l'aire libre devra 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 couverts.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures sur rue ou limites séparatives seront constituées de grillages à larges mailles surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1,5 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres de haut.

Ces règles s'appliquent également aux clôtures situées à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

Les portails, portillons et piliers ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

11.5. Murs de soutènement

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur ; il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un dispositif à claire voie sachant que la hauteur totale (mur + claire-voie) ne pourra excéder 2 mètres.

Tout mur de soutènement sera soumis à une déclaration préalable.

Le point de référence du calcul de la règle de hauteur est :

- le niveau de l'emprise publique, privée ou du chemin d'accès privatif desservant la propriété pour l'avant et les côtés ;
- le terrain naturel existant avant les travaux pour l'arrière.

Ces règles s'appliquent également aux murs situés à moins de 2 mètres de l'alignement et des limites séparatives.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

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

13.1. Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations à réaliser délimitées sur le plan de zonage sont soumises au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Dans le secteur AUc :

Un parc arboré d'une superficie au moins égale à 20 % de celle du terrain devra être réalisé.

Une haie dense devra être plantée le long de la limite Ouest du secteur conformément aux dispositions figurant sur le plan de zonage. Ces plantations à réaliser figurant au plan de zonage sont soumises au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Un minimum d'un arbre à haute tige sera exigé pour quatre places de stationnement.

13.3. Dans les secteurs et sous-secteur AUd, AUd1, AUe et AUf :

Les surfaces libres non liées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales.

CHAPITRE V – ZONE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 1 et notamment :

- 1.1. Toute occupation et utilisation du sol dans le secteur Aa à l'exception de celles prévues en emplacement réservé et celles visées à l'article 2.7.
- 1.2. Toute occupation et utilisation du sol dans la zone A à l'exception de celles prévues en emplacement réservé
- 1.3. Toute occupation et utilisation du sol dans le secteur Ab à l'exception des abris de jardin conformément à l'article A 2.6
- 1.4. La création des silos et de constructions destinés à l'élevage à moins de 600 mètres des zones urbaines et d'extension urbaine
- 1.5. Les constructions de toute nature sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
- 1.7. Le stationnement de caravanes isolées
- 1.8. Les affouillements, les exhaussements des sols, sauf ceux destinés à la lutte contre les inondations

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

- 2.1. Dans le cadre d'une exploitation agricole portant sur une surface au moins égale à la surface minimale d'installation :
 - les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la mise en valeur agricole des terres et de l'élevage ;
 - les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole, à raison d'une par exploitation, ne pourront être autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité.

Ces constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et ne pourront pas comporter au total plus de 2 logements représentant moins de 200 m² de surface de plancher cumulée.

Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. De plus, il devra être produit par le pétitionnaire un plan d'aménagement de ladite exploitation portant sur l'ensemble de la propriété et comprenant à la fois les bâtiments à construire, les réseaux et les plantations projetés. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

- 2.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants moyennant l'obtention d'une déclaration ou autorisation préalable :
- les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres
 - l'édification et la transformation de clôtures
- 2.3.** Les opérations à caractère linéaire et leurs annexes techniques si elles sont liées à un réseau d'utilité publique.
- 2.4.** L'aménagement et l'agrandissement des maisons d'habitation existantes à condition que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
- 2.5.** Les constructions, installations et travaux liés aux équipements publics faisant l'objet d'une inscription en emplacement réservé.
- 2.6.** **Dans le secteur Ab**, les abris de jardin à condition qu'ils aient une superficie n'excédant pas 20 m².
- 2.7.** **Dans le secteur Aa**, l'entretien et la mise en place d'infrastructures techniques liées à la navigation aérienne à condition que cela permette l'amélioration de la sécurité et que cela ne compromette pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'ils s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- Route Nationale et voie à grande circulation : 35 m
- Route Départementale : 25 m
- Autre voie : 5 m

L'implantation de toutes structures devra également respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution de servitude de cour commune. Les dispositions de l'article A 8 sont alors applicables.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions résulte des règles A 6, 7, 8 et 12.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au terrain naturel situé dans l'emprise de la construction.
- 10.2.** La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au terrain naturel situé dans l'emprise de la construction.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation.

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

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies en annexe au rapport de présentation.

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

13.1. Les constructions devront être accompagnées de plantations constituées d'essences locales ou permettant de réduire l'impact des constructions sur le paysage.

13.2. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3. Dans les secteurs Aa et Ab, les vergers existants devront être préservés.

CHAPITRE VI – ZONE N

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2 et notamment :
- les parcs d'attractions
 - les aires de stationnement
 - les dépôts de véhicules, de ferrailles et de déchets
 - les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation des sols admise à l'article N 2
 - la création d'étangs sauf dans le secteur Nb et Ng
 - le stationnement de caravanes isolées
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère de la zone et à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3. Les abris à l'exception d'un abri par lot de chasse.
- 1.4. Toute construction à moins de 30 mètres de toute lisière forestière.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière à l'exception du secteur Ng

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative et pédagogique et notamment un club house en **Nb** dans la mesure où sa superficie ne dépasse pas 150 m².
- 2.2. **Dans le secteur Na**, les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative et pédagogique et notamment des structures en bois de faible hauteur destinées exclusivement à abriter des animaux à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant.

- 2.3** Dans le secteur Ng, l'aménagement et la mise en place d'infrastructures de mise en valeur du site ainsi que les travaux de nature à permettre la mise en sécurité de la gravière en fin d'exploitation à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité ou la salubrité des secteurs limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et dans le paysage environnant. En outre, dans ce secteur l'exploitation de carrières est autorisée.
- 2.4.** L'aménagement des maisons d'habitation existantes lorsqu'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité et qu'il n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
- 2.5.** L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.6.** Les opérations à caractère linéaires déclarées d'utilité publique et leurs annexes techniques.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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 dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

Les réseaux devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- Route Nationale et voie à grande circulation : 35 mètres
- Route Départementale : 25 mètres
- Autre voie : 10 mètres

L'implantation de toutes structures devra également respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux fossés.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre eux sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, **dans le secteur Nb**, les constructions pourront être implantées soit sur limite séparative, soit en recul de celle-ci.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faitage ou à l'acrotère mesurés verticalement par rapport au terrain naturel situé dans l'emprise de la construction.

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

11.1. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

- 11.2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.2. **Dans le secteur Nb**, on privilégiera l'utilisation du bois et la mise en place d'une toiture faite de tuiles en terre cuite. Les couleurs vives seront proscrites.
- 11.3. **Dans le secteur Na**, on admettra les matériaux ayant l'aspect du bois comme seuls matériaux de construction. La toiture sera composée de tuiles de couleur sombre, et de manière générale les couleurs employées devront être de nature à intégrer les constructions dans le paysage environnant.

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

Néant.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE 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" sont soumis au régime de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

L'emprise des ruisseaux et fossés n'est pas concernée par la protection des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.

NORMES DE STATIONNEMENT

Les règles ci-dessous seront exigibles dès lors qu'un nouveau logement sera créé (maison individuelle ou logement collectif).

Ces règles s'appliquent aussi dès lors qu'un bâtiment sera transformé en logement (changement de destination) ou lors de la création d'un logement supplémentaire dans une maison déjà existante et ce quel que soit le mode déclaratif (déclaration préalable ou permis de construire).

Toutes places de stationnement (y compris les places de stationnement closes et couvertes) devront être réglementairement dimensionnées avec une longueur minimum de 5 mètres et une largeur minimum de 2,50 mètres.

Toute place de stationnement créée devant un garage ne pourra pas être prise en compte dans le calcul des places obligatoires définies ci-dessous.

Seule une place de stationnement pourra être décomptée lorsque plusieurs places sont créées les unes derrière les autres (y compris celles figurant dans des espaces clos et couverts).

I. LOGEMENTS :

a. Maisons individuelles :

- jusqu'à 90 m² de surface de plancher : 2 places (dont 1 place à l'extérieur de la construction sur le terrain d'assiette de l'opération)
- au-delà de 90 m² de surface de plancher : 3 places (dont 1 place à l'extérieur de la construction sur le terrain d'assiette de l'opération)

Les règles applicables à toute maison individuelle comprenant plus d'un logement sont celles édictées ci-dessous dans le chapitre « logements collectifs ».

b. Logements collectifs :

- 1 appartement jusqu'à 40 m² : 1 place
- 1 appartement de 40 à 90 m² : 2 places
- 1 appartement au-delà de 90 m² : 3 places

En cas de sous-sols, seules des places de stationnement ouvertes seront autorisées ; les garages seront interdits.

Pour les visiteurs :

A partir de 2 logements, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement arrondi à l'entier supérieur.

2. ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Dans la seule zone UA :

- il est interdit de transformer un bâtiment en ERP sauf si les normes de stationnement définies ci-dessous peuvent être respectées.
- aucune place de stationnement ne sera exigée dans le cas du réaménagement d'un ERP déjà existant en un nouvel ERP.

2.1. BUREAUX, CABINETS MEDICAUX, PROFESSIONS LIBERALES, LOCAUX D'ACTIVITES ET SURFACES COMMERCIALES INFERIEURES A 2000 M² DE SURFACE DE PLANCHER :

- 3 places par tranche de 100 m² de surface de plancher
- + 1 place pour 2 personnels

2.1.1. SURFACES COMMERCIALES EGALES OU SUPERIEURES A 2000 M² DE SURFACE DE PLANCHER :

- 4 places par tranche de 100 m² de surface de plancher
- + 1 place pour 2 personnels

2.2. ATELIERS-DEPOTS-ENTREPOTS :

- Ateliers de réparation et entrepôts avec activité de livraison :
 - 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

 - Dépôts – exposition vente :
 - 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher
- + 1 place pour 2 personnels pour toutes les catégories

2.3. RESIDENCES SENIORS :

- **Pour les pensionnaires :**
 - 1 place/appartement jusqu'à 50 m²
 - 2 places/appartement au-delà de 50 m²

 - **Pour les visiteurs :**
 - 1 place/5 appartements
- + 1 place/ 2 personnels

2.4. MAISONS DE RETRAITE :

- **Pour les pensionnaires :**
 - 1 place/5 chambres

 - **Pour les visiteurs :**
 - 1 place/5 chambres
- + 1 place/2 personnels

2.5. CRECHE/HALTE-GARDERIE :

Crèche :

- 6 places/10 enfants

Périscolaire :

- 3 places/10 enfants

2.6. HOTELS, RESTAURANTS ET RESIDENCES HOTELIERES OU DE TOURISME :

• Hôtels et Résidences Hôtelière ou de Tourisme :

- 1 place par chambre

+ 1 place pour 2 personnels

• Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle

+ 1 place pour 2 personnels

Si un restaurant est regroupé avec un hôtel : + 0,5 place (arrondi à l'entier supérieur) pour 10 m² de salle.

2.7. SALLES DE SPECTACLES : 1 place / 4 personnes

2.8. LIEUX DE CULTES : 1 place / 15 personnes

2.9. STADES :

- 30 places pour les joueurs et les arbitres

+ 1 place par 5 places de tribunes

2.10. CASINO : 100 % de la surface de plancher (arrondis à l'entier supérieur)

2.11. ENSEIGNEMENT (à l'exception de la zone UA pour laquelle aucune place de stationnement n'est requise) :

Aux normes définies ci-dessous s'ajoutent les places réservées au personnel administratif et enseignant.

Primaire (2 roues) : 1 m²/ 2 élèves

Secondaire : 1 m²/ 2 élèves

Supérieur : 1 place / 7 élèves

2.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Dans tous les cas, à l'exception des logements, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, le nombre de places pourra varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places de stationnement prévues devra permettre d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.