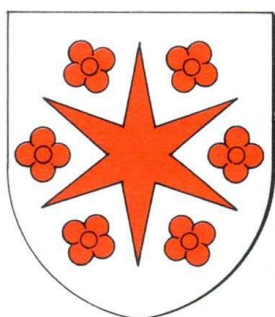


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n° I

HERRLISHEIM-PRES-COLMAR



3c. Règlement écrit modifié

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° I

**Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 19 février 2024**



LE MAIRE

Laurent WINKELMÜLLER



2024

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I – ZONE UA.....	5
CHAPITRE I – ZONE UC.....	11
CHAPITRE II – ZONE UD	17
CHAPITRE V – ZONE UE.....	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU	29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	39
ANNEXES	43
NORMES DE STATIONNEMENT	45
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.).....	48
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	49
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	50
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	51
ESPACES BOISES.....	54
COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES	56
SERVITUDE DE COUR COMMUNE	57
ARRETE MINISTERIEL DU 30 MAI 1996.....	59
LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996.....	65
PRESCRIPTIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES.....	66

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

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

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

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'occupation des Sols approuvé le 30 avril 1986 l'exception des articles R 111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables et dont le texte est rappelé ci-après :

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publiques transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3. Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35 et de la voie ferrée Strasbourg-Bâle reportés sur le plan annexe. Le texte de cet arrêté est annexé au règlement.
- 2.4. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de la Lauch, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006, s'appliquent aux parties du territoire de la commune d'Herrlisheim situées en zone inondable telles

qu'elles sont reportées à titre d'information sur les plans de zonage au 1/2000^e et 1/5000^e. Le PPRI du bassin versant de la Lauch est annexé au présent PLU.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelle et forestière.

Le P.L.U. de HERRLISHEIM délimite au plan de zonage :

- une zone urbaine UA qui comprend le secteur UAf ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UD qui comprend le secteur UDv ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU composée des secteurs AUc, AUd, AUe, AUf et du sous-secteur AUe1 ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle composée des secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

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

A HERRLISHEIM, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6. Définitions :

- **bâtiment annexe :**
Un bâtiment annexe est une construction de faible superficie, accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle ;
- **emprise au sol des constructions :**
Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.
- **Palissade :** clôture faite de pieux ou de planches plus ou moins jointifs, ou autres dispositifs à claire-voie.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2.** L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.5.** La démolition de tout ou partie de bâtiments à protéger au titre de l'article L 123-I-7^e du code de l'urbanisme, matérialisés sur le document graphique n°3b. Ils doivent être conservés dans leur aspect et pourront faire l'objet de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte à leur caractère architectural.
- I.6.** Toutes constructions dans les « jardins et espaces ouverts » à préserver au titre de l'article L 123-I-7^e du code de l'urbanisme, matérialisées sur le document graphique n°3b.
- I.7.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone et le secteur.

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

Néant

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.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

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 public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunications

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété bâtie.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions sur rues doivent être implantées à l'alignement des voies.

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

- 7.1.** Sur une profondeur de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies, le bâtiment à construire doit être implanté sur limite séparative ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà d'une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement :
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin , sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 2 mètres, afin de permettre l'entretien des façades.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.
- 7.5.** Il n'est pas fixé de distance de recul obligatoire par rapport aux limites séparatives pour les constructions annexes de moins de 20 m², non accolées à un bâtiment principal.

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

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

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- en cas de reconstruction dans les 2 ans après sinistre ou la démolition, dans les limites de l'emprise au sol existante ;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 150 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 15 ans ;
- pour les bâtiments publics.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Dans le secteur UAf, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 mètres à l'égout du toit et à 10,00 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, ainsi que pour les pour les bâtiments publics.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les couleurs vives sont proscrites.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles plates de teintes rouge terre cuite à brun. Des capteurs solaires pourront être intégrés dans la toiture sous réserve de respecter les dispositions correspondantes présentées en annexe.

Leur pente ne peut être inférieure à 45°, sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures et pour les extensions des constructions existantes.

Dans le secteur UAf, les faîtages des toitures doivent être orientés selon les indications reportées au plan de zonage n°3b.

Les bâtiments publics sont exemptés de ces règles.

11.3. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et constituées d'un mur plein enduit ou en pierre apparente, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit de murs pleins, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Ces aires de stationnement pourront être aménagées sur des terrains disjoints du terrain d'emprise de l'opération, mais situés à sa proximité directe.

12.2. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte

de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles UA 3 à UA 13.

CHAPITRE I – ZONE UC

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2.** L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.5.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone.

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

Néant

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (le dispositif de gestion des eaux pluviales est compris dans cette largeur).

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées ; en outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations à l'alignement des voies peuvent être autorisées.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant 2 constructions accolées.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 s'appliquent.
- 7.5.** Il n'est pas fixé de distance de recul obligatoire par rapport aux limites séparatives pour les constructions annexes de moins de 20 m², non accolées à un bâtiment principal.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain ; toutefois, ce coefficient d'emprise est porté aux deux-tiers de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

Les bâtiments publics sont exemptés de cette règle.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit et à 10,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, ainsi que pour les bâtiments publics.
- 10.3.** Les constructions en place, ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis en UC 10.1., peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits, dans la limite de hauteur de ces volumes existants.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

Les longueurs de façades des constructions à usage d'habitation ou des ensembles de constructions à usage d'habitation édifiées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble ne peuvent dépasser 20 mètres.

11.2. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées ou faire l'objet de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité (et notamment en faveur de la bonne visibilité aux carrefours), de prise en compte d'un risque (notamment dans les zones concernées par le risque d'inondation), de salubrité ou de nuisances.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 8% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être aménagée.

- 13.4.** Les aires de stationnement requises lors des opérations d'aménagement ou de construction de collectifs doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige par are de surface consacrée au stationnement.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UC est de 0,55 pour les superficies affectées à l'habitation.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE II – ZONE UD

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- I.2.** L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage, sauf activité préexistante et circonscrite à son périmètre actuel ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- I.5.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone.

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

Néant

Article UD 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 nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (le dispositif de gestion des eaux pluviales est compris dans cette largeur).

Exceptionnellement, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des implantations à l'alignement des voies peuvent être autorisées.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
 - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 7.3.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant 2 constructions accolées.
- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UD 8 s'appliquent.
- 7.5.** Il n'est pas fixé de distance de recul obligatoire par rapport aux limites séparatives pour les constructions annexes de moins de 20 m², non accolées à un bâtiment principal.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Article UD 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 ; toutefois, ce coefficient d'emprise est porté à la moitié de la superficie du terrain lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques.

Les bâtiments publics sont exemptés de cette règle.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit et à 10,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Dans le secteur UDv, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit et à 8,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ainsi que pour les bâtiments publics.
- 10.4.** Les constructions en place, ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis en UC 10.1. et UC 10.2., peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits, dans la limite de hauteur des ces volumes existants.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

Les longueurs de façades des constructions à usage d'habitation ou des ensembles de constructions à usage d'habitation édifiées dans le cadre d'opérations d'urbanisation d'ensemble ne peuvent dépasser 20 mètres.

11.2. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées ou faire l'objet de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité (et notamment en faveur de la bonne visibilité aux carrefours), de prise en compte d'un risque (notamment dans les zones concernées par le risque d'inondation), de salubrité ou de nuisances.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.2. Concernant la zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé :

Les parkings extérieurs sont autorisés à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

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

13.1. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

- I3.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie u terrain ; toutefois lorsque la surface hors œuvre brute existant sur la parcelle est affectée principalement aux activités économiques cette proportion est réduite à 10 %.
- I3.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être aménagée.
- I3.4.** Les aires de stationnement requises lors des opérations d'aménagement ou de construction de collectifs doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige par are de surface consacrée au stationnement.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UD est de 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application de ce coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE V – ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions et installations, classées ou non, présentant un risque ou une nuisance incompatible avec la proximité des zones d'habitat.
- I.2.** Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans la zone.
- I.3.** Les constructions à usage agricole.
- I.4.** Les constructions destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique.
- I.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- I.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.7.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone.

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

Les logements de fonction à raison d'un logement au maximum par établissement à condition :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité -à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas le tiers de la S.H.O.N. totale, sans dépasser 180 m².

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 nouvelle, publique ou privée, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

Aucun nouvel accès direct sur la RD 1 bis ne pourra être créé depuis la zone UE.

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 public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées ; en outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

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

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

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

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

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

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les clôtures doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur, cette hauteur pouvant être dépassée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins équivalente à 10% de la superficie du terrain ; les espaces plantés doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les espèces locales.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Dans le secteur AUs et sous-secteur AUe1, toutes constructions, installations et travaux autres que ceux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.
- 1.2.** Dans les secteurs AUc et AUd, les constructions, installations et travaux interdits respectivement dans les zones UC et UD.
- 1.3.** Dans le secteur AUe, les constructions, installations et travaux interdits dans la zone UE.
- 1.4.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone, les secteurs et sous-secteur.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.
- 2.2.** Dans les secteurs AUc et AUd, les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur sont soumises aux conditions particulières ci-après :
 - les terrains d'opération doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
 - sauf indications contraires figurant dans les «orientations particulières d'aménagement» (pièce 2b du présent dossier), les terrains d'opération doivent être viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimum de 0,75 hectare ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 0,75 hectare, ou sur des espaces résiduels d'une superficie inférieure à 0,75 hectare ;
 - les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, le cas échéant, la poursuite de l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
 - ces aménagements doivent assurer un développement harmonieux de l'agglomération et être compatibles avec les «orientations particulières d'aménagement».

Les dispositions des articles UC3 à UC14 sont alors applicables dans le secteur AUc, et celles des articles UD3 à UD14 dans le secteur AUd.

- 2.3.** Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur sont à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les dispositions des articles UE 3 à UE 14 sont alors applicables dans le secteur AUe.
- 2.4.** Dans le secteur AUe, les logements de fonction sont admis à raison d'un logement au maximum par établissement à condition :
- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité -à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
 - que la S.H.O.N. affectée à l'habitat ne dépasse pas le tiers de la S.H.O.N. totale sans excéder 180 m².
- 2.5.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements ; dans ce cas les règles de la zone UC sont applicables.
- 2.6.** L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUs et du sous-secteur AUe1 est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

Aucun accès direct sur la RD Ibis ne pourra être créé depuis le sous-secteur AUe1.

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

Néant.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A2.
- I.2.** Dans le secteur Aa, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création de nouveaux étangs.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5.** Les défrichements dans les espaces boisés, soumis au régime de l'article L 130-I du code de l'urbanisme, reportés sur le document graphique n°3a.
- I.6.** La destruction de tout ou partie des cours d'eau ou fossés et arbres à protéger au titre de l'article L 123-I-7^e, matérialisés sur le document graphique n°3a.
- I.7.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans la zone et le secteur.

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

Sont admis :

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi qu'à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.
- 2.2.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- 2.3.** Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles, sauf dans le secteur Aa où elles sont interdites, et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes sont soumises aux conditions ci-après :

- a) l'exploitation concernée doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;
- b) l'exploitation concernée doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement, ou s'il s'agit d'une exploitation pratiquant principalement l'élevage ;
- c) ces constructions, installations, extensions ou transformations doivent être destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de toute autre :
 - la conduite de productions végétales ou animales ;
 - le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation, ne dépassant pas ensemble 300 m² de S.H.O.N. ; De plus, ces constructions devront être postérieures aux bâtiments d'exploitation correspondants sauf si les logements sont intégrés à ceux ci.
 - les activités d'accueil et d'hébergement touristique complémentaires de l'activité agricole.
- d) D'une façon générale, l'ensemble des constructions autorisées devront, sauf contraintes techniques ou risques avérés, être localisées à proximité les unes des autres.

2.4. Les abris de pompage, dans la limite d'une superficie de 15 m².

2.5. Les cribs à maïs.

2.6. Dans le secteur Aa, un abri de pêche par propriété, localisé nécessairement aux abords des étangs existants. Il s'agira obligatoirement d'une structure légère et démontable, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur limitée à 2,50 mètres.

2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas mentionnés en annexe.

2.8. Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

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 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.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun nouveau site d'exploitation comprenant une construction à usage d'habitation ne devra être créé sur un terrain dont la superficie est inférieure à 4000 m².

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

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

6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe des routes départementales n°1 bis et n°83, et de 25 mètres pour les autres routes départementales.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3.** Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les autres constructions et installations admises dans la zone.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments d'habitation doivent être regroupés avec les bâtiments d'exploitation afin de constituer un ensemble cohérent.

Les couleurs vives sont proscrites.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à 2 pans, d'une pente supérieure à 30° et être recouvertes de tuiles de teintes rouge terre cuite à brun. Des capteurs solaires peuvent être intégrés dans la toiture.

Les toitures des bâtiments d'exploitation non affectés à l'élevage doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

11.3. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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

Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

13.1. Les constructions à usage agricole doivent être accompagnées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.

13.2. Les espaces boisés délimités sur le document graphique n°3a. conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles A 3 à A 13.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions et installations autres que celles visées à l'article N2.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sauf dans les secteurs Nb et Nc ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création de nouveaux étangs.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans le secteur Nc.
- I.4.** La destruction de tout ou partie des cours d'eau ou fossés ainsi que des prairies à protéger au titre de l'article L 123-I-7^e, matérialisés sur le document graphique n°3a.
- I.5.** Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les risques d'inondation existants dans les secteurs.

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

Sont admis :

- 2.1.** Dans l'ensemble des secteurs :
- Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi qu'à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.
 - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- 2.2.** Dans les secteurs Nb et Nc, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au traitement et à la transformation des sables et graviers.
- 2.3.** Dans le secteur Ne l'aménagement de l'étang existant et l'extension de l'abri de pêche dans une limite de 100 m².

- 2.4.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas mentionnés en annexe.
- 2.5.** Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 4 mètres des berges.

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 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.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

Aucun accès direct sur la RD I bis ne pourra être créé depuis le secteur Nd.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe des routes départementales n° I bis et n°83, et de 25 mètres pour les autres routes départementales.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** La hauteur maximale des abris de pêche est limitée à 3 mètres.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.4.** Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les autres constructions et installations admises dans la zone.

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

11.1. Bâtiments

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

Les couleurs vives sont proscrites.

11.2. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être à 2 pans, d'une pente supérieure à 30° et être recouvertes de tuiles de teintes rouge terre cuite à brun. Des capteurs solaires peuvent être intégrés dans la toiture.

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

Sauf dispositions contraires, 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 un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Dans les secteurs Nb, Nc et Nd, en fin d'exploitation, les superficies hors d'eau doivent être plantées conformément aux indications du plan de réaménagement.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles énoncées aux articles N 3 à N 13.

ANNEXES :

- ANNEXE I NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- ANNEXE II DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)**
- ANNEXE III DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**
- ANNEXE IV ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**
- ANNEXE V GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**
- ANNEXE VI ESPACES BOISES**
- ANNEXE VII COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES**
- ANNEXE VIII SERVITUDE DE COUR COMMUNE**
- ANNEXE IX ARRETE MINISTERIEL DU 30 MAI 1996
BRUIT ENVIRONNEMENT ET LISTE DES INFRASTRUCTURES
CONCERNEES**
- ANNEXE X PRESCRIPTIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE
L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES**

ANNEXE I

NORMES DE STATIONNEMENT

- **Opérations à vocation d'habitat**

1. Normes établies par rapport au nombre de logements :

logements :	• chambres individuelles,	:	1 pl/2chambres
	• studios – 2 pièces	:	2 pl/logement
	• autres logements	:	3 pl/logement

Lors de toute opération d'aménagement ou de construction collective, il sera prévu, en plus des normes de stationnement précédentes, la réalisation d'une place de stationnement pour 2 logements créés.

2. Normes établies par rapport à la surface hors œuvre nette (SHON) :

Dans les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée ;
- Au delà de 200 m² de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 40 m² supplémentaire.

3. Dans tous les cas de figure, la norme entraînant le nombre de places le plus faible sera appliquée.

- foyer de personnes âgées	:	1 pl/10 chambres
- commerces isolés	:	60 % de la S.H.O.N. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m² minimum	:	100 % S.H.O.N. + places de livraison
- marchés	:	60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux	:	60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts	:	10 % S.H.O.N.
- cliniques	:	60 % S.H.O.N.
- hôpitaux	:	40 % S.H.O.N.
- Hôtels, restaurants	:	60 % S.H.O.N.
- Salles de spectacles	:	1 pl/10 personnes

- **Salles de réunions** : 1 pl/10 personnes
- **Cultes** : 1 pl/15 personnes
- **Stades** : entraînement : 10 % emprise
Spectacles : 1 pl/10 personnes
- **Piscines, patinoires** : 100 % emprise
- **Enseignement** : primaire (2 roues) : 1 m²/élèves
secondaire
supérieur : 1 pl/7 élèves

ANNEXE II

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

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

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

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

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

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

ANNEXE III

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE IV

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

ANNEXE V

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2 du code de l'urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3 du code l'urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4 du code de l'urbanisme

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5 du code de l'urbanisme

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

ANNEXE VI ESPACES BOISES

Article L.130-I du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-I du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de

l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ANNEXE VII COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

**Coupes dispensées d'autorisations préalables
(arrêté préfectoral du 15 novembre 1978)**

Catégorie	Nature de la coupe	Conditions			Surfaces maxi ¹ dans le cas de coupes sanitaires
		Fréquence	Prélèvement maximum	Reconstitution	
1	Amélioration des futaies régulières	6 ans	1/3 du volume sur pied	-	15 ha
2	Coupe rase de peupliers	Pas d'autres coupes rases sur une surface contiguë pendant le délai de reconstruction	-	Délai de 3 ans	2 ha
3	Coupe rase de résineux			Délai de 5 ans	4 ha
4	Coupe rase de taillis simples	-	-	Maintien des souches pour les rejets	5 ha
5	Coupe de taillis sous futaie ou conversion de taillis sous futaie en futaie feuillue	20 ans	1/2 du volume sur pied	-	10 ha
6	Coupe de jardinage sur futaies de résineux	-	-	-	-

¹ Coupes autorisées si les terrains ne sont pas compris dans des zones urbaines ou d'urbanisation future du P.O.S., des Z.E.P., P.A.Z., ou périmètres sensibles

ANNEXE VIII

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

- Articles L. 451-I à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-I pose le principe général)
- Articles R. 451-I à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

I. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.
L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter $H/2 \geq 3$ mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

ANNEXE IX :
ARRETE MINISTERIEL DU 30 MAI 1996
BRUIT ENVIRONNEMENT

Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARRETE DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 – **ENVIRONNEMENT**) NOR : ENVP9650195A

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R. 111-4-1 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 111-1, R. 111-3-1, R. 123-19, R. 123-24, R. 311-10, R. 311-10-2, R. 410-13 ;

Vu la loi n° 92-1444 (a) du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles 3, 4, et 7 ;

Vu le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté de 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 15 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. : Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calculs prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

TITRE I^{er} / CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. : Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure (*) de dix mètres, augmentés de 3 dB(A) par apport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. : Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne

peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyenne représentatives de l'ensemble de l'année ;

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1^{er} du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir d'hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit du au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4. : Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure ⁽¹⁾
L>81	L>76	1	d=300m
76<L≤81	71<L≤76	2	d=250m
70<L≤76	65<L≤71	3	d=100m
65<L≤70	60<L≤65	4	d=30m
60<L≤65	55<L≤60	5	d=10m

⁽¹⁾ Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 composée de part et d'autre de l'infrastructure.

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transport terrestre il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré.

Si les niveaux sonores de référence évalués par chaque période diurne et nocturne conduisent à

classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transport terrestre dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

TITRE II / DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

ART. 5. : En application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores de façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. : Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A/ dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres ;

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1 _____	45 dB (A)
2 _____	42 dB (A)
3 _____	38 dB (A)
4 _____	35 dB (A)
5 _____	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrières ;

B/ En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieure de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance (*)	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

(*) : cette distance est mesurée :

-> pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;

-> pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTIONS	CORRECTION
Façade en vue directe.	Depuis la façade, On voit directement la totalité de l'infrastructure, Sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments.	Il existe, entre la façade concernée et la source du bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)..... - en formant une protection presque complète, - ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 3 dB (A) - 6 dB (A)
Portion de façade masquée ⁽¹⁾ par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à distance inférieure à 150 mètres..... - à distance supérieure à 150 mètres..... La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à distance inférieure à 150 mètres..... - à distance supérieure à 150 mètres.....	- 6 dB (A) - 3 dB (A) - 9 dB (A) - 6 dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment.	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui- même : - façade latérale ⁽²⁾ - façade arrière.....	- 3 dB (A) - 9 dB (A)

(1) : Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

(2) : Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenue est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42 ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7 : Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1.....	83	78
2.....	79	74
3.....	73	68
4.....	68	63
5.....	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8 : Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments" dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9 : Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB(A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours ou la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

TITRE III / DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 10 : Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11 : Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 30 mai 1996

NOTES DU MONITEUR

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268).
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284).
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272).
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996

L'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin¹.

La commune est concernée pour les infrastructures suivantes :

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
R.N. 83 de la limite communale avec Eguisheim à limite communale avec Hattstatt	2	250 mètres
R.D. I - II de R.N. 83 à la R.D. I	3	100 mètres
Voie ferrée Strasbourg-Saint-Louis de la limite communale avec Eguisheim à la limite communale avec Pfaffenheim	I	300 mètres

¹ Cet arrêté préfectoral peut être consulté en Préfecture, à la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin ainsi qu'en Mairie

ANNEXE X : PRESCRIPTIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE L'INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Afin de minimiser l'impact des panneaux photovoltaïques, ces derniers devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- les panneaux doivent être à finition lisse, de coloris sombre (sans effet à facettes, sans lignes argentées apparentes) ;
- leur cadre doit être de coloris sombre, identique aux panneaux et de finition mate pour garantir une uniformité de teinte ;
- les panneaux doivent être encastrés dans la couverture à la place des tuiles ;
- ils doivent former un bandeau horizontal positionné au bas de toiture, le long et au plus près de l'égout du toit ;
- ils ne doivent pas dépasser la ligne médiane du pan de toiture, de manière à maintenir l'émergence, en partie haute, d'une couverture qui s'intègre dans le tissu urbain environnant.

Source : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Haut-Rhin

