

PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°8 et DPmec
Approuvées*

HESINGUE



2. Règlement

Modification n°8 et Déclaration de Projet
emportant mise en compatibilité du PLU

Approuvées par délibération du Conseil
Municipal du 2 février 2026

Document informatif

Le Maire



Février 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – REGLEMENT PAR ZONE	5
CHAPITRE I - ZONE UA	6
CHAPITRE II - ZONE UB.....	13
CHAPITRE III - ZONE UC.....	19
CHAPITRE IV - ZONE UD	25
CHAPITRE V - ZONE UE.....	32
CHAPITRE VI - ZONE UF	37
CHAPITRE VII - ZONE UG	41
CHAPITRE VIII - ZONE AU	46
CHAPITRE VIII-bis - SECTEUR IAUt.....	56
CHAPITRE VIII-ter - SECTEUR AUz	60
CHAPITRE VIII-quater- ZONE IAUf.....	65
CHAPITRE IX- ZONE A.....	70
CHAPITRE X - ZONE N.....	74
NORMES DE STATIONNEMENT	79

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de HESINGUE.

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

- 2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du plan d'occupation des sols de HESINGUE approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 1998.
- 2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, 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 de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le 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.

- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N), reportés sur les documents graphiques.

3.1. La zone urbaine comprend :

- la zone UA ; elle comprend les secteurs UAa et UAb ;
- la zone UB ; elle comprend le secteur UBa ;
- la zone UC ;
- la zone UD ;
- la zone UE ;
- la zone UF ; elle comprend le secteur UFs ;
- la zone UG.

3.2. La zone à urbaniser (AU) comprend les secteurs IAUI, IAUC, IAUD, IAUE, IAUF, IAUI, IAUR3, IAUR4, 2AU et 2AUX. Le secteur 2AUX comprend le sous-secteur 2AUX1. Elle comprend également le secteur IAUT.

3.3. La zone agricole (A) comprend le secteur Aa.

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

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

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments à protéger au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces présentant un intérêt environnemental et paysager à protéger au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les espaces soumis au risque d'inondation.

4. Adaptations mineures

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

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

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

6. Dans les zones U et AU (à l'exception du secteur IAUT), en l'application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Dans le secteur IAUt :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

7. Définition d'une voie et d'un accès

7.1. Une voie est un axe qui dessert plusieurs propriétés et dont les conditions d'aménagements permettent la circulation des piétons et des véhicules.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Les voies sont à distinguer des dessertes internes, et des accès définis ci-dessous.

7.2. Accès : L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade :

- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",
- par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

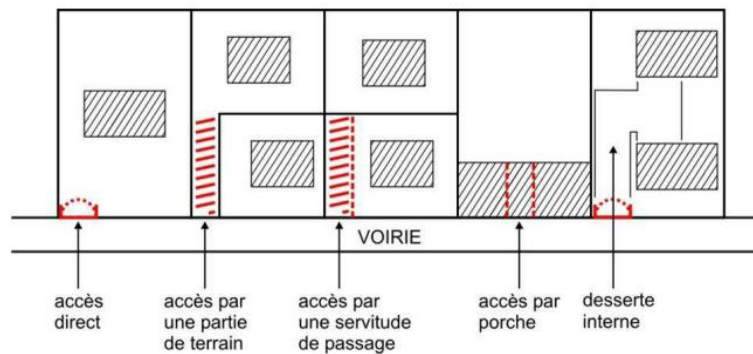


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

8. Mode de calcul de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Cas d'un terrain en pente

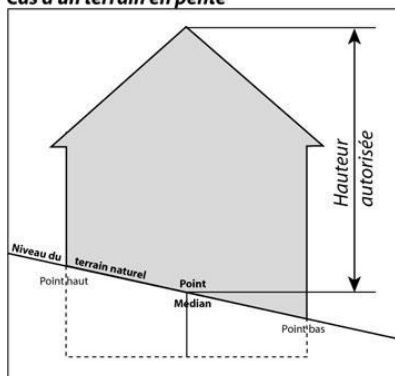


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

TITRE II – REGLEMENT PAR ZONE

CHAPITRE I - ZONE UA

Elle comprend les secteurs UAa et UAb.

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances ou des risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux opérations autorisées dans la zone.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.4.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

UA 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.4. Secteur de mixité sociale :

2.4.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMSI	Opération de 8 à 16 logements	20% minimum
	Opération de plus de 16 logements	30% minimum

2.4.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

2.4.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

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

3.1. Accès

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

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

3.2. Voirie

3.2.1. 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.

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

3.2.3. **Dans le secteur UAb** : les opérations de construction de 5 logements ou plus, devront être desservies par une voirie ayant une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales - En cas d'existence d'un réseau collecteur (réseau séparatif) 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 sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

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

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de l'axe de la voie qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

6.2. En présence d'une marge de recul portée au document graphique :

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter :

- soit sur la marge de recul,
- soit en retrait de la marge de recul.

Entre l'alignement de la voie ou emprise publique et la marge de recul, sont admis :

- les débords de toitures,
- les pignons en porte-à-faux,
- les saillies, de type encorbellements et oriels,
- les balcons,
- l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant,
- les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- et les constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives des parcelles.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de la marge de recul par rapport à la voie d'accès principale :

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

- 7.2.2.** des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
 - ou si elles s'adosent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

- 7.4.** Les alinéas 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public.

- 7.5.** Toutes constructions, installations ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert, sauf celles liées à l'entretien des cours d'eau.

- 7.6.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

- 7.7.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes de faible emprise (abri de jardin, garage, piscine non couverte...) ou 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.

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

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

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder deux tiers de la superficie du terrain. Les équipements publics ainsi que les constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public sont exemptés de cette règle.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 10 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

10.2. Dans le secteur UAa :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit et à 17 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 12 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

- 10.3.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (cheminées, antennes, pylônes,...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- 10.4.** Les alinéas 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas aux constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestations d'intérêt public.

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

11.1. Bâtiments

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

11.2. Matériaux

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

11.3. Toitures

La pente de toiture du volume principal du bâtiment principal devra être comprise entre 40 et 55°.

Pour les constructions principales, les toits plats, ou en très légère pente, sont autorisés à condition que la toiture soit végétalisée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle 11.3.

Les constructions autres que les constructions principales sont exemptées de la règle 11.3.

11.4. Clôtures

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

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètre de haut.

Toutefois, les portails pourront dépasser cette hauteur à condition d'être en harmonie et de présenter une unité d'aspect avec les clôtures.

11.5. Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire) ;

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

UA 12 : Obligation en matière de réalisation d'aire de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

12.3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonniers doivent être plantés.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

Elle comprend le secteur UBa, constituant un front urbain plus dense le long de la rue de Saint-Louis. La zone UB est comprise dans la zone C du PEB.

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances ou des risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le milieu environnant.
- I.2. Les établissements à vocation exclusive de commerce de détail de plus de 500 m² de surface de vente.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux opérations admises dans la zone.
- I.4. La création d'exploitations agricoles.
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.
- I.6. La construction de logements collectifs ou d'habitat groupé ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

UB 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'un isolement acoustique égal à 35 dB.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Sont autorisées les opérations de lotissement à destination de logements entraînant une division foncière en 2 lots maximum en vue de l'implantation de constructions individuelles dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil.

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

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), 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 sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

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

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

- 6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas :
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à la règle. ;
 - dans le secteur UBa : aux travaux et aménagements visant à fermer et/ou couvrir les terrasses existantes (ex : véranda, pergola, etc.) ;
- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Dans une profondeur de 6 à 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
 - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.3.1.** si leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.

- 7.3.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.3.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
 - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.4.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.6.** Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri de jardin, garage, piscine non couverte...) ou 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.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le quart de la superficie du terrain.
- 9.2.** Cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain lorsque les constructions sont affectées à des activités économiques.
- 9.3.** Les équipements et services publics sont exemptés de la règle d'emprise au sol.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 7,50 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

10.2. Dans le secteur UBa :

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 10 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

- 10.3.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (cheminées, antennes, pylônes, etc.) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Toitures

La pente de toiture du volume principal du bâtiment d'habitation principal devra être comprise entre 40 et 55°.

Pour les constructions principales, les toits plats, ou en très légère pente, sont autorisés à condition que la toiture soit végétalisée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle 11.3.

Les constructions autres que les constructions principales sont exemptées de la règle 11.3.

11.4. Clôtures

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

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètre de haut.

Toutefois, les portails pourront dépasser cette hauteur à condition d'être en harmonie et de présenter une unité d'aspect avec les clôtures.

11.5. Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire) ;

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites parcellaires.

UB 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

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

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à un quart de la superficie du terrain.

13.2. Lorsque les constructions sont affectées à des activités économiques, les surfaces libres non destinées aux manœuvres et au stationnement de véhicules, doivent être plantées ; ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface du terrain d'opération et devront comprendre des superficies plantées d'arbres de hautes tiges correspondant au moins à 5 % de la surface du terrain d'opération.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE III - ZONE UC

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2.** Les établissements à vocation exclusive de commerce de détail de plus de 500 m² de surface de vente.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux opérations admises dans la zone.
- I.4.** La création d'exploitation agricole.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.

UC 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** Tout projet de démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** Le bâtiment à conserver au titre de l'article L 123-1(7°) du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage n°2b ne pourra être démoli.
- 2.4. Secteur de mixité sociale :**
- 2.4.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS2	Opération à partir de 8 logements	20% minimum

- 2.4.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.
- 2.4.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

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

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), 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 sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

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

4.3. Electricité télécommunication et télédiffusion

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

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** La règle ci-dessus ne s'applique pas :
 - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle ;
- 6.3.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Dans une profondeur de 6 à 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
 - 7.2.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres, compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;

ou
 - 7.2.2.** si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
 - 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
 - soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
 - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.3.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
 - 7.3.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres, compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;

ou

- 7.3.2.** si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.3.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :
- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;
 - soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).
- 7.4.** Nonobstant les règles 7.1 et 7.2, des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si elles sont réalisées selon un projet architectural d'ensemble dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.
- 7.5.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.
- 7.6.** Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** Toutes constructions, installations ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert.
- 7.8.** Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres.
Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri de jardin, garage, piscine non couverte...) ou 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.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.
- 9.2. Cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques.
- 9.3. Les équipements et services publics sont exemptés de la règle d'emprise au sol.

UC10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 10 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

- 10.2. Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (cheminées, antennes, pylônes,...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Bâtiments

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Toitures

La pente des toitures des bâtiments principaux doit être de 55° au maximum.

Pour les constructions principales, les toits plats, ou en très légère pente, sont autorisés à condition que la toiture soit végétalisée.

La règle 11.3 ne s'applique pas aux équipements publics.

Les constructions autres que les constructions principales sont exemptées de la règle 11.3.

11.4. Clôtures

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

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètre de haut.

Toutefois, les portails pourront dépasser cette hauteur à condition d'être en harmonie et de présenter une unité d'aspect avec les clôtures.

11.5. Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire).

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure 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.

UC 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

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

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain, sauf pour les constructions à usage économique.

13.2. Dans les cas prévus à l'alinéa 9.2. de l'article UC 9, les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonniers, doivent être plantés.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2. Les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que liés aux opérations admises dans la zone.
- I.4. La création d'exploitations agricoles.
- I.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.6. Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

UD 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. Les coupes et abattage d'arbres dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

2.4. Secteur de mixité sociale :

2.4.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS2	Opération à partir de 8 logements	20% minimum

2.4.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

2.4.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

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

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. **Eaux usées** - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

- 4.2.2. Eaux pluviales** - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), 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 sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain.

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

4.3. Electricité télécommunication et télédiffusion

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

UD 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Dans une profondeur de 6 à 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :
- 7.2.1.** si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.
- 7.2.2.** ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.
- 7.2.3.** La longueur totale sur limite définie au point 7.2.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :

- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;

- soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).

7.3. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la voie, des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :

7.3.1. si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 4 mètres compte non tenu des cheminées et autres saillies reconnues indispensables et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total.

7.3.2. ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

7.3.3. La longueur totale sur limite définie au point 7.3.1. peut être dépassée lorsque la construction principale est implantée sur limite séparative (sans toutefois dépasser les 19 m) dans les deux cas suivants :

- soit en cas de construction d'une annexe (abri de jardin, carport, garage, véranda, etc.) d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une surface de plancher maximale de 20 m² ;

- soit en cas d'extension de la construction principale (en respectant une hauteur maximale de 4 mètres).

7.4. Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si elles sont réalisées selon un projet architectural d'ensemble dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation.

7.5. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

7.6. Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.7. Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau à ciel ouvert.

7.8. Dans tous les cas, les carports ouverts sur au moins 3 côtés d'une hauteur maximale de 2,50 m et d'une emprise au sol maximale de 30 m² pourront s'implanter librement, dans la limite d'un carport par une unité foncière.

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

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri de jardin, garage, piscine non couverte...) ou 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.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

UD 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.
- 9.2.** Cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain lorsque les constructions sont affectées à des activités économiques.
- 9.3.** Les équipements et services publics sont exemptés de la règle d'emprise au sol.

UD 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du sol naturel.
- Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 7,50 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).
- 10.2.** Pour la détermination du nombre de niveaux et de la hauteur maximale, les bâtiments sont fractionnés par tranches de 10 mètres, comptés à partir de la marge de recul et dans le sens de la plus grande pente.
- 10.3.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (cheminées, antennes, pylônes, etc.) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Toitures

La pente de toiture du volume principal du bâtiment principal devra être comprise entre 35° et 55°.

Pour les constructions principales, les toits plats, ou en très légère pente, sont autorisés à condition que la toiture soit végétalisée.

Les équipements publics sont exemptés de la règle 11.3.

Les constructions autres que les constructions principales sont exemptées de la règle 11.3.

11.4. Clôture

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

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètre de haut.

Toutefois, les portails pourront dépasser cette hauteur à condition d'être en harmonie et de présenter une unité d'aspect avec les clôtures.

11.5. Remblais

Les remblais éventuels des bâtiments devront se limiter à 60 cm maximum par rapport au terrain naturel (effet « taupinière » à proscrire).

Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure 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.

UD 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

UD 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

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

UD 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et de services.

UE I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation, sauf celles autorisées par l'article 2.2.
- I.2.** Les établissements à vocation exclusive de commerce de détail.
- I.3.** Les constructions à usage agricole.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les aires de stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, sauf ceux relevant des dispositions de l'article 2.3 ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux opérations admises.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étang.
- I.6.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 100), sont interdites :
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (15 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
- I.7.** Dans les espaces soumis aux risques d'inondation en cas de rupture de digue figurant sur le plan de zonage, l'aménagement et la création de sous-sols sont interdits, sauf s'ils sont conçus de manière à ne pas être exposés au risque d'inondation, sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

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

- 2.1.** Les occupation et utilisations du sol à vocation artisanale, industrielle et de service, ainsi que l'aménagement et l'agrandissement des établissements existants à condition qu'ils ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation.
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation à condition :
- qu'elles soient limitées à un logement par établissement, sauf circonstances particulières tenant à la nature ou à l'importance de l'établissement ;
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'elles soient incorporées ou attenantes aux bâtiments à usage d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;
- 2.3.** Les dépôts de véhicules ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité admise.

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

3.1. Accès

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

Aucune voie publique ou privée (ouverte à la circulation automobile) ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel par des moyens appropriés.

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, ce retrait minimal est fixé à 4 mètres pour les pistes cyclables

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

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

7.2. Par rapport aux limites de propriétés de la zone UE

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

7.3. Règles d'implantation particulières

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

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

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour la zone ; les hauteurs admises résultent notamment de l'application des diverses servitudes aéronautiques.

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

11.1. Bâtiments

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

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

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

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

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

11.2. Dépôts et stockage

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

11.3. Clôtures

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

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de haut.

UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher supplémentaires, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant à ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.
- 12.2.** Les besoins en matière de réalisation d'aires de stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement de véhicules doivent être plantées ; ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface du terrain d'opération et devront comprendre des superficies plantées d'arbres de haute tige correspondant au moins à 5 % de la surface du terrain d'opération, sauf si des règles de sécurité liées au trafic aérien s'y opposent.

Ces aménagements devront être établis en cohérence avec les espaces paysagers aménagés ou projetés sur les espaces collectifs riverains.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE VI - ZONE UF

Il est précisé que la zone UFs est concernée en partie par des sites et sols pollués.

Encart informatif, sans portée réglementaire.

UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article UF 2.
- I.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que liés aux opérations admises dans la zone.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UF 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions, aménagements et installations sont autorisés à condition qu'ils soient à vocation sportive, culturelle et de loisirs d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En outre un logement de service sera autorisé.
- 2.2. Les équipements, infrastructures et ouvrages d'intérêt général ainsi que leurs annexes techniques, les aires de stationnement d'intérêt général.
- 2.3. Les opérations prévues en emplacement réservés.
- 2.4. **Dans le secteur UFs :**
Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation principale de santé, médico-social et occupation et utilisation du sol liées.

Sont également autorisés les bureaux à condition d'être à vocation principale de santé ou médico-social, ainsi que les pharmacies.

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

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi collectif, conformément aux textes en vigueur ; ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

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

En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées sur place moyennant un dispositif approprié.

4.3. Electricité télécommunication et télédiffusion

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

UF 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD 105, sauf les opérations prévues à l'emplacement n°31.
- 6.3. Dans le secteur UFs :**
Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou en recul d'au moins 1 mètre.
De plus, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UF :**
la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UF :**
Les constructions pourront s'implanter soit sur limites séparatives, soit en recul de ces dernières.
- 7.3. Dans le secteur UFs :**
Les constructions pourront s'implanter sur limite(s) séparative(s), ou en recul d'au moins 1 mètre.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes de faibles emprises (abri de jardin, garage, ...) ou 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.

UF 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UF 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour la zone ; les hauteurs admises résultent de l'application des diverses servitudes aéroportuaires.

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

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

UF 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon correspondant aux besoins des opérations.

12.2. Dans le secteur UFs :

Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement sont précisées par l'Orientation Particulière d'Aménagement du secteur et s'imposent dans un rapport de compatibilité. Les normes minimales de stationnement annexées au règlement ne sont pas applicables dans le secteur UFs.

UF 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. La superficie des espaces plantés et /ou végétalisés doit être au moins égale à 10% de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou opération.

UF 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les constructions et les lotissements à usage exclusif d'habitation, sauf celles autorisées aux articles UG 2.2., UG 2.3 et UG 2.4.
- I.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux correspondant aux opérations admises dans la zone.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, commerciale et de services à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages...) à condition :
 - qu'elles soient limitées à un logement par établissement ;
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'elles fassent l'objet d'un isolement acoustique égal à 35 dB.
- 2.3.** L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date du 1er octobre 1992 s'il n'en résulte pas la création de plus d'un logement, et sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un isolement acoustique égal à 35 dB. La réalisation d'annexes (garages, abri de jardin...) est également autorisée.
- 2.4.** L'aménagement ou l'agrandissement des constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.3., dans la limite maximale cumulée de 30 m² de surface de plancher et à condition qu'il n'en résulte pas de logements supplémentaires. La réalisation d'annexes (garages, abri de jardin...) est également autorisée.
- 2.5.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ou de risques pour le milieu environnant ou une atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

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

3.1. Accès

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

Aucune voie publique ou privée (ouverte à la circulation automobile) ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel par des moyens appropriés.

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

UG 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UG

Par rapport aux zones et secteurs UB, UBa et Nb :

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

Par rapport aux secteurs Aa :

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

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UG

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

7.3. Règles d'implantation particulières

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

Sauf en cas de contiguïté, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

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

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

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

UG 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

UG 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au total, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction à toiture plate ou à faible pente : la hauteur totale ne pourra excéder 12 mètres (par rapport au niveau moyen du terrain naturel).

- 10.2.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (cheminées, antennes, pylônes, etc.) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Bâtiments

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

Les constructions à usage de logement de service doivent présenter un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du projet.

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

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

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

11.2. Dépôts et stockage

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

11.3. Clôtures

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

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de haut.

UG 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

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

UG 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres non destinées aux manœuvres et au stationnement de véhicules, doivent être plantées ; ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface du terrain d'opérations et devront comprendre des superficies plantées d'arbres de haute tige correspondant au moins à 5 % de la surface du terrain d'opération.

UG 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE VIII - ZONE AU

La zone AU comprend :

- les secteurs IAUc, IA Ud, IA Ue, IA Ur1, IA Ur3, IA Ur4, IA UI et IA Ut (ce dernier est décrit dans le Chapitre VIII bis) et AUz (décrit dans le Chapitre VIII ter).
- les secteurs 2AU et 2AUx ; le secteur 2AUx comprend le sous-secteur 2AUx1.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur IAUI.
- 1.3.** Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les activités de fret dans le secteur IA Ur4.
- 1.5.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 100), sont interdites :
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (15 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
- 1.6.** Dans les espaces soumis aux risques d'inondation en cas de rupture de digue figurant sur le plan de zonage, l'aménagement et la création de sous-sols sont interdits, sauf s'ils sont conçus de manière à ne pas être exposés au risque d'inondation, sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

AU 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements, dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- la réalisation de locaux annexes à des constructions à usage d'habitation existantes s'ils sont situés au plus à 10 mètres de la construction existante, dans le respect des dispositions des articles UC 3 à UC 15 ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

- les opérations prévues au plan sous "emplacements réservés" et les équipements, ouvrages et infrastructures d'intérêt général (y compris les installations de production de chaleur pour le chauffage collectif) et leurs annexes techniques.
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général.

2.2. Dans le **secteur IAUC**, les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves.

2.3. Dans le **secteur IAUD**, dans le respect des règles UD 3 à UD 14, les occupations du sol admises dans la zone UD, à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée.

2.4. Dans le **secteur IAUR1**, les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation, à la sécurité et au développement de l'aéroport, y compris le développement d'activités liées dans le respect des règles AU 3 à AU 14.

Dans l'espace délimité sur le plan de zonage comme « soumis au risque d'inondation », les constructions, aménagements et installations devront être conçus de manière à ne pas exposer les constructions au risque d'inondation et sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

Les règles AU 3 à AU 14 s'appliquent.

2.5. Dans le **secteur IAUR3**, les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation et au développement de l'aéroport, dans le respect des règles AU 3 à AU 14. Le secteur AUR3,

est concerné par la présence d'un périmètre de protection rapprochée de captage des eaux potables. Les constructions, aménagements et installations autorisés peuvent être interdits ou assortis de prescriptions spécifiques dans ces périmètres.

Les règles AU 3 à AU 14 s'appliquent.

2.6. Dans le secteur IAUr4, les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation, à la sécurité et au bon fonctionnement de l'aéroport, ainsi que les constructions, aménagements et installations liés à la maintenance aéroportuaire, à l'aménagements des avions et à leurs activités connexes (y compris des locaux de gardiennage), à condition :

- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

Dans ce cas les règles AU 3 à AU 14 s'appliquent.

2.7. Dans le secteur IAUI, les occupations et utilisations du sol liées à la remise en état du site graviérable, y compris les opérations de remblaiement.

Dans ce cas les règles UE 3 à UE 14 s'appliquent.

2.8. Les secteurs 2AU et 2AUx nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation (excepté les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2.1).

2.9. Secteur de mixité sociale :

2.9.1 Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS3	Opération d'aménagement d'ensemble	30% minimum

2.9.2 Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

2.9.3 Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

2.10. Dans le **secteur IAUE**, dans le respect des règles AU 3 à AU 14, les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;

- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves.

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

3.1. Accès

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

Dans les secteurs IAUC et IAUE :

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée.

Dans les autres zones ou secteurs :

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

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

4.2.2. Eaux pluviales

En l'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. En l'absence d'un tel dispositif l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

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

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

6.1. Dans les secteurs IAUC et IAUE :

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour les piscines où cette distance est abaissée à 3 mètres.

6.2. Dans le reste de la zone :

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Pour l'A 35, cette distance est portée à 50 mètres (comptés depuis l'axe de la voie), sauf pour le sous secteur 2AUX1 où cette distance est portée à 4 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites de la zone UE

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de la zone UE. En outre, pour le secteur IAUr4, l'implantation des constructions devra être compatible avec les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

7.2. Dans les autres cas :

Les constructions pourront être édifiées sur limite(s) séparative(s) ou en recul de ces dernières.

7.3. Dans le secteur IAUe uniquement :

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

7.3.2. Nonobstant l'article 7.3.1., des constructions annexes peuvent être édifiées sur limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

7.3.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.3.4. Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.4. Dans le secteur IAUC uniquement :

7.4.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

7.4.2. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.4.3. Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1** Les constructions devront être édifiées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Dans le secteur **AU1**, la hauteur maximale des constructions est limitée comme suit :

- entre 50 et 75 mètres comptés depuis l'axe de l'A 35, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres au faîtage ;
- entre 75 et 100 mètres comptés depuis l'axe de l'A 35, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 16 mètres au faîtage ;
- au delà de 100 mètres, les hauteurs maximales admises résultent des servitudes aéroportuaires.

- 10.2.** Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour le reste de la zone, sauf pour le sous-secteur 2AUxI ; les hauteurs admises résultent de l'application des diverses servitudes aéroportuaires.

- 10.3.** Dans le sous secteur 2AUxI, la hauteur maximale des constructions est limitée comme suit :

- entre 0 et 100 mètres comptés depuis l'axe de l'A 35, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 20 mètres au faîtage, excepté les équipements techniques de superstructure (cheminées, antennes,...), qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- au delà de 100 mètres comptés depuis l'axe de l'A35, les hauteurs maximales des constructions admises résultent des diverses servitudes aéronautiques et radioélectriques.

- 10.4. Dans les secteurs IAUc et IAUe :**

- 10.4.1.** La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à R+2+Attique (voir définition à l'article 10.4.5. pour l'attique), et à 13 mètres au point le plus haut (non comptés les équipements techniques de superstructure de faible emprise).

Dans tous les cas, la dalle finie du rez-de-chaussée se situera au plus à un mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.

- 10.4.2.** La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

- 10.4.3.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

10.4.5. Définition de l'attique :

Est ainsi considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+3. L'attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit précédent. Il sera obligatoirement en recul de toutes les façades d'au minimum 150 cm.

De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.

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

11.1. Bâtiments

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

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

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

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

Dans les secteurs IAUr1, IAUr3 et IAUr4 : une cohésion d'ensemble des bâtiments sera recherchée de manière à assurer une harmonie et une valorisation paysagère du site. Les couleurs vives en façade des bâtiments sont proscrites.

11.2. Dépôts et stockage

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

Les dépôts ou stockages à l'air libre sont toutefois interdits s'ils sont visibles depuis la RD 105 et l'A 35.

11.3. Clôtures

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

Dans les secteurs IAUr1, IAUr3 et IAUr4, le long de la RD 105 : les clôtures seront conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site ; en premier plan (perception depuis la RD 105) un traitement végétalisé est demandé (écran végétal).

Dans le sous-secteur 2AUx1, le long de l'A35 : les clôtures seront conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site ; en premier plan (perception depuis l'A35), un traitement végétalisé est demandé (écran végétal). Les murs pleins sont interdits.

11.5. Dans les secteurs IAUC et IAUE :

11.5.1. Bâtiments

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

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

11.5.2. Matériaux

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

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

11.5.3. Toitures

L'attique n'est imposé que pour le dernier niveau des constructions de type R+3.
Pour les constructions de hauteurs inférieures, les toitures en pente sont admises.

11.5.4. Clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,0 mètres de haut.

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètres de haut.

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

Dans toute la zone (hors secteurs IAUC et IAUE) :

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

Dans les secteurs IAUC et IAUE :

- 12.2** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

- 12.4** Pour les constructions de plus de 350 m² de surface de plancher : les emplacements de stationnement répondant aux besoins des résidents devront nécessairement être réalisés en sous-sol. Seules les places visiteurs et PMR sont autorisées en surface.
De plus, les places visiteurs (hors PMR) devront être végétalisées.

De plus, dans le secteur IAUc :

- 12.5** Un nombre suffisant de dispositifs de stationnement pour les vélos sera déployé conformément au Code de la construction et de l'habitation.

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

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

- 13.2.** Un soin particulier devra être apporté aux espaces libres.

13.3. Dans les secteurs IAUr1, IAUr3 et IAUr 4 :

- pour tout aménagement au-delà de 10 places, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement, sauf si des règles de sécurité liées au trafic aérien s'y opposent ;
- les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les « orientations particulières d'aménagement » du PLU.

13.4. Dans les secteurs IAUc et IAUe uniquement :

La superficie des espaces plantés (parkings végétalisés compris) doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

IAUt 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, installations et aménagements autres que ceux visés à l'article IAUt 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.3. Les constructions, installations et aménagements situés dans les zones d'éléments de paysage repérées au plan de règlement graphique (conformément à l'article L151-23 code de l'urbanisme) ; autres que ceux visés à l'article IAUt 2.

IAUt 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. Sont soumis à la condition particulière de la compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement » les constructions, installations et aménagement suivants destinées à :
 - Industrie,
 - Artisanat,
 - Commerce
 - Bureaux,
 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les entrepôts sont autorisés sous réserve :
 - Soit d'être nécessaires ou liés à une activité existante dans la zone ;
 - Soit d'être liés à l'implantation d'un centre de données ou d'un campus numérique ;
 - Soit d'être liés à de la distribution urbaine.
- 2.3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations présentes dans la zone.
- 2.4. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.5. Les travaux relatifs à la création, à l'entretien et à l'exploitation des voiries et réseaux divers.
- 2.6. Dans les espaces paysagers à conserver ou à améliorer : toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à l'exception des opérations visant à répondre aux objectifs suivants :
 - Création, amélioration, restauration écologique et/ou hydrologique des milieux ;
 - Créations d'espaces paysagers et d'espace verts ;
 - Création, entretien, exploitation de réseaux divers, et des trames de mobilités douces.
- 2.7. Les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Pour toute construction nouvelle, des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être prévus par le projet. Les eaux pluviales devront être gérés prioritairement en infiltration ou rétention sur la parcelle. Aucun rejet direct n'est autorisé dans le réseau d'assainissement existant.

4.2.3. Les aménagements devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur

4.3. Electricité et autres réseaux secs

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

IAUt 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

IAUt 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 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD 105.
- 6.3.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies privée ou publique.

IAUt 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, hors ouvrages de franchissement et d'aménagement du cours d'eau.
- 7.2.** L'alinéa 7.1. ne s'appliquent pas aux installations, aménagements ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité ou à l'exploitation de l'activité ferroviaire et au tramway.
- 7.3.** Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile

IAUt 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

IAUt 10 : Hauteur maximum des constructions

Sous réserve des servitudes liées à la proximité avec l'EuroAirport, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 mètres.

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

- 11.1.** Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 11.2.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- Les locaux accessoires (type local poubelle, aire de présentation des ordures) ne sont pas soumis à l'obligation de l'article 11.2.
- 11.3.** Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- 11.4.** Les revêtements des toitures devront revêtir un aspect discret, mat et non éblouissant ; à l'exception des dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- 11.5.** Les revêtements des toitures devront revêtir un aspect discret, mat et non éblouissant ; à l'exception des dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

IAUt 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement prévues en annexe ne sont pas applicables en secteur IAUt.

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.
- 12.2.** Les aires de stationnement véhicules légers devront prévoir des dispositifs favorisant l'ombrage, dans un objectif de réduction des îlots de chaleur.
- 12.3.** Les aires de stationnement véhicules légers devront intégrer sur 50% de leur surface, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

IAUt 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La superficie des espaces plantés et /ou végétalisés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

IAUt 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. La création d'exploitation d'agricole ou forestière.
- I.2. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- I.3. Dans les terrains concernés par le périmètre rapproché Zone A de protection du captage d'eau potable les constructions sont interdites.
- I.4. Les constructions à usage exclusif d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AUz 2.4. ci-dessous.
- I.5. Les constructions ayant fonction exclusive d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AUz 2.2. ci-dessous.
- I.6. Les constructions à usage exclusif de commerce, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article AUz 2.3. ci-dessous.
- I.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

AUz 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1. Sont soumises à la condition particulière d'être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité :
 - les constructions destinées à l'industrie et les locaux assimilés (ateliers, bureaux, magasins de stockage, restaurant d'entreprise, etc.),
 - les constructions destinées à l'artisanat,
 - les constructions destinées aux bureaux,
 - et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous la condition d'être liées à une des occupations et utilisations listées à l'article 2.1.
- 2.3. Les constructions destinées au commerce sous la condition d'être liées à une des occupations et utilisations listées à l'article 2.1.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement par établissement, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer notamment le gardiennage ou la surveillance des établissements ;
 - qu'elles soient incorporées à l'établissement en question, lorsque les dispositions de sécurité le permettent ;
 - que la surface de plancher du logement autorisé ne dépasse pas 120 m².

- 2.5.** Dans les terrains concernés par le périmètre rapproché Zone B du captage d'eau potable les constructions destinées à l'industrie et les locaux assimilés (ateliers, bureaux, magasins de stockage, restaurant d'entreprise, etc.) sont soumis à condition qu'il n'y ait pas de production d'eaux usées industrielles dans ces constructions et que toutes les mesures constructibles nécessaires soient prises pour palier un risque éventuel de rejet dangereux dans le périmètre rapproché Zone B en cas d'accident.

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

3.1. Accès

Les accès doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

La voirie doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité.

Dans tous les cas, 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.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

- 4.2.1. Eaux usées** – Le réseau d'assainissement sera réalisé selon le système séparatif. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

- 4.2.2. Eaux pluviales** - Les eaux pluviales des zones circulées seront collectées et évacuées vers des noues végétalisées perméables après passage dans un ouvrage de confinement.

Les acquéreurs de parcelles seront responsables des dispositifs mis en place sur leurs terrains selon les modalités suivantes :

- les eaux pluviales de toitures (non souillées) : aucun traitement préalable n'est requis (sauf cas de la toiture d'un établissement classé susceptible de générer une pollution atmosphérique) ;
- les eaux pluviales des espaces de stationnement et les voiries (souillées) : ces eaux pluviales feront l'objet d'un traitement, avec confinement avant d'être stockées dans des bassins de rétention et d'infiltration.

Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être rejetées et traitées à l'extérieur des terrains concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

4.3. Réseaux secs

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

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de fourreaux susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

AUz 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

AUz 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 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.
- 6.2.** Nonobstant l'article 6.1. et conformément à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, dans la bande de recul de 100 mètres par rapport à l'A35, est notamment admise l'implantation :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - des réseaux d'intérêt public ;
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension de constructions existantes.
- 6.3.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la RD105.
- 6.4.** Par rapport aux autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.5.** Nonobstant l'article 6.4., les :
 - constructions nécessaires à la bonne desserte du site y compris les aires de stationnement ;
 - constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public ;
 - éléments de faibles emprises (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent s'implanter :
- soit sur limite(s) séparative(s) ;
 - soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.2.** Les dispositions de l'article 7.1. ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², qui devront s'implanter soit sur limite(s) séparative(s), soit à une distance minimale de 0,40 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire devront être implantées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins de secours, de lutte contre l'incendie et de protection civile.

AUz 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

AUz 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Les hauteurs de construction doivent respecter la servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception ainsi que les servitudes aéronautiques qui grèvent le secteur.

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

11.1. Dispositions générales

Tout 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Constructions

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

11.2.2. Matériaux

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

11.2.3. Façades

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

11.2.4. Toitures

Les toitures devront présenter un revêtement de couverture discret, mat et non-éblouissant.

11.2.5. Stockage

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible, si besoin par une paroi périphérique de couleur sombre et/ou par un rideau végétale dense.

AUz 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement prévues en annexe du règlement du PLU approuvé ne sont pas applicables au secteur AUz

- 12.1.** Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 12.2.** Deux, ou plusieurs établissements peuvent mutualiser leurs aires de stationnement, lorsque les dispositions de sécurité et la nature des activités le permettent.

AUz 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être végétalisées et entretenues.
- 13.2.** Les aménagements devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement spécifiques au secteur AUz » du présent dossier de PLU mis en compatibilité.

AUz 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

CHAPITRE VIII-quater- ZONE IAUF

La zone IAUF comprend :

- la première Phase du secteur du Leimtal
- la première Phase du secteur du Schweiberg

IAUF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- 1.2.** Et notamment, toute construction située à une distance inférieure ou égale à 3 mètres de la limite des espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", et soumis au régime de l'article L.113-1¹ du Code de l'Urbanisme.

IAUF 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions sont autorisées si elles sont situées à plus de 3 mètres de la limite des espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", et soumis au régime de l'article L.113-1² du Code de l'Urbanisme.
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général.

2.2. Secteur de mixité sociale :

- 2.2.1** Dans les secteurs de mixité sociale repérés au règlement graphique sur la planche « 3. Cartographie des secteurs de mixité sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau ci-après :

Secteur de mixité sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS3	Opération d'aménagement d'ensemble	30% minimum

- 2.2.2** Au sein d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), le programme de logements s'apprécie à l'échelle du périmètre de l'opération.

- 2.2.3** Si l'application du pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire ne résulte pas sur un nombre entier, alors le nombre de logements sociaux à réaliser doit être arrondi au nombre supérieur.

- 2.3.** Dans le **secteur IAUF**, dans le respect des règles IAUF 3 à IAUF 14, les constructions à usage principal d'habitation et les bureaux dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition :

¹ anciennement L.130-1

² anciennement L.130-1

- que les terrains d'opération soient contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées selon les principes d'aménagement figurant dans les « orientations particulières d'aménagement » du PLU, et que les caractéristiques des réseaux soient suffisantes pour desservir l'ensemble du secteur ;
- que les opérations d'aménagement soient réalisées pour desservir une superficie minimale de 0,75 hectare, ou l'ensemble du secteur. Lorsque la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,75 ha, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;
- qu'en cas d'opération sur une partie de la zone, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent de la zone sans création d'enclaves.

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

3.1. Accès

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres de long (sauf dans le secteur du Schweiberg).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plateforme d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée, sauf pour les voies en attente d'une desserte future d'extension au sein d'une zone 2AU attenante. Ces voies en attente devront permettre le passage d'engins agricoles et l'accès aux services de secours et de collecte des ordures ménagères.

Par ailleurs, les voies d'accès en impasse qui desservent quatre lots ou moins sont dispensées d'aire de retournement.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées - toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

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

4.2.4. Eaux pluviales

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

4.3. Electricité, télécommunication et télédiffusion

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

IAUf 5 :Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour les piscines où cette distance est abaissée à 3 mètres.

IAUf 7 :Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. Nonobstant l'article 7.1., des constructions annexes peuvent être édifiées sur limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres, et si la longueur totale sur limite des bâtiments existants ou projetés ne dépasse pas 12 mètres au total ;
- ou si elles s'adossent à une construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres, existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur.

7.3. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

7.4. Les piscines non couvertes respecteront un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions devront être édifiées de manière à assurer l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

IAUf 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

IAUf 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage principal d'habitation est fixée à R+2+Attique (voir définition à l'article 10.4. pour l'attique), et à 13 mètres au point le plus haut (non comptés les équipements techniques de superstructure de faible emprise).

Dans tous les cas, la dalle finie du rez-de-chaussée se situera au plus à un mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.

10.2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

10.3. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de règles de hauteur.

10.4. Définition de l'attique :

Est ainsi considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction R+3. L'attique sera situé en retrait par rapport au niveau droit précédent. Il sera obligatoirement en recul moyen des façades principales d'au minimum 150 cm (les cages d'ascenseur, éléments techniques, balcons et autres légers décrochements n'entrent pas dans le calcul des 150 cm).

De plus, il présentera nécessairement un toit plat ou à très faible pente, et ne pourra en aucun cas être surmonté de combles.

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

Les façades et éléments visibles depuis l'extérieur, ne présentant pas, par eux même un niveau suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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

11.3. Toitures

L'attique n'est imposé que pour le dernier niveau des constructions de type R+3. Pour les constructions de hauteurs inférieures, les toitures en pente sont admises.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2,0 mètres de haut.

Les clôtures sur rues ne pourront excéder 1,50 mètres de haut.

IAUf 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces normes minimales sont définies en annexe du présent dossier. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher.

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

12.3 Pour les constructions de trente logements et plus : au moins une place de stationnement par logement devra être réalisée en sous-sol.
De plus, les places à l'air libre (hors PMR) devront être végétalisées.

12.4 Un nombre suffisant de dispositifs de stationnement pour les vélos sera déployé conformément au Code de la construction et de l'habitation.

IAUf 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La superficie des espaces plantés (parkings végétalisés compris) doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

IAUf 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- I.2. La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.3. Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- I.4. Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau.
- I.5. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250), sont interdites :
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.
- I.6. Les chemins creux, et notamment les talus les caractérisant, figurant sur le plan de zonage comme « éléments du paysage » à protéger au titre de l'article L 123-I 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ainsi que les boisements jalonnant les talus des ces chemins.
- I.7. Dans les espaces soumis aux risques d'inondation en cas de rupture de digue figurant sur le plan de zonage, l'aménagement et la création de sous-sols sont interdits, sauf s'ils sont conçus de manière à ne pas être exposés au risque d'inondation, sans aggraver ce risque à l'amont ou à l'aval.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements ;
- la construction de locaux annexes à condition qu'ils soient édifiés à une distance maximale de 10 m de la construction à usage d'habitation existante, sans excéder 30 m² de surface hors oeuvre brute ;
- l'édification et la transformation de clôtures ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

- les constructions, installations, aménagements et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation des espaces naturels, y compris des cours d'eau, ainsi qu'à la prévention des risques.
- les opérations prévues au plan sous "emplacements réservés" et les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique.
- les coupes et abattage d'arbres dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

2.2. Sauf dans le secteur Aa, les constructions, aménagements et installations nécessaires à la conduite de production animales ou végétales et/ou à la transformation des produits de l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone ; pour les constructions à usage d'habitation le pétitionnaire devra justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation, sauf en cas d'élevage (dans ce dernier cas le pétitionnaire devra justifié de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur).
- que, sauf nécessités techniques ou risques justifiés, les constructions à usage d'habitation soient édifiées au plus à 25 m des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements comportant une surface de plancher maximale cumulée de 300 m² ;
- que les bâtiments principaux de l'exploitation agricole soient regroupés sur un même site, sauf nécessités techniques ou risques justifiés ;
- que les constructions soient édifiées à une distance au moins égale à 30 m des espaces boisés délimités sur les plans de zonage au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

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

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables et les prescriptions concernant la lutte contre l'incendie sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à :

- 35 m pour les RD 105, RD 479, 473 et 12b ainsi que la RD en projet inscrit en emplacement réservé n°3 sur le plan de zonage du PLU.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

A 9 : Emprise au sol

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

A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 10 mètres au faitage. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de la règle de hauteur.

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

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

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

11.2. Seules sont autorisées les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

Elle comprend le secteur Na de mise en valeur du patrimoine naturel, le secteur Nb recouvrant une partie du périmètre de protection rapprochée du captage des eaux potable, le secteur Nc réservé à l'activité agricole et piscicole.

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1. Les constructions et modes particuliers d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article N 2.
- I.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.3. La création d'étangs, sauf dans le secteur Na.
- I.4. Les défrichements dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.
- I.5. Toute construction de bâtiment dans le secteur Na.
- I.6. Toutes constructions ou clôtures fixes ne peuvent être établies à moins de 4 m de la berge des cours d'eau.
- I.7. Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250), sont interdites :
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines), la construction d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation des espaces naturels, y compris des cours d'eau, ainsi qu'à la prévention des risques.
- 2.2. L'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique ainsi que les opérations prévues en emplacement réservé sur le plan de zonage.

- 2.5.** Dans le secteur Na, les aménagements et installations légères nécessaires à la mise en valeur du patrimoine naturel.
- 2.6.** Dans le secteur Nc, les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées à l'activité agricole et piscicole ainsi que le commerce lié à l'activité piscicole.
- 2.7.** Les coupes et abattage d'arbres dans les "espaces boisés classés à conserver", reportés au plan de zonage, au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

3.1. Accès

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

Dans le secteur Nc, aucun accès direct ne pourra être créé sur la RD 105.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental ainsi que les prescriptions en vigueur concernant la lutte contre l'incendie sont applicables.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à :

- 35 m pour les RD 105, RD 479, 473 et 12b ainsi que la RD en projet inscrit en emplacement réservé n°3 sur le plan de zonage du PLU.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

N 9 : Emprise au sol des constructions

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

Dans le secteur Nc, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40 % de la parcelle.

N 10: Hauteur maximum des constructions

Sauf dans le secteur Nc, à l'égout du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du niveau naturel du terrain, est limitée à 6,50 mètres.

Dans le secteur Nc, la hauteur maximale autorisée est fixée à 11 mètres au faitage.

Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de la règle de hauteur.

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

- 11.1.** Seules sont autorisées les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ou celles rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

11.2. Dans le secteur Nc

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

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

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

Dépôts et stockage

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

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

- 13.1.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Dans le secteur Nc, un minimum de 20% du secteur devra être végétalisé.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

ANNEXES

NORMES DE STATIONNEMENT

- logements :

- Normes établies sur le nombre de pièces par logement	
- Studio, une pièce	- 1,5 place/logement (à arrondir à l'entier supérieur)
- 2 pièces et plus	- 2 places/logement
- Dans les lotissements et groupes d'habitation	2pl. supplémentaires par tranches de 10 logements -
- Maisons individuelles	2 places/logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès. (dimension minimum de 3 X 6 mètres) ; cette dernière ne pourra être réalisée sur une descente de garage, si la pente de celle-ci excède 20°.
Normes établies sur la surface de plancher	
Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur	

- foyer de personnes âgées : 1 place / 10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m² : 100 % de la surface de plancher avec au minimum 2 places. S'y ajoutent les places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % de la surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher
- cliniques : 60 % de la surface de plancher
S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
- hôpitaux : 40 % de la surface de plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la surface de plancher
- salles de spectacles : 1 place / 10 personnes
- salles de réunions : 1 place / 10 personnes

- **stades** : entraînement : 10 % emprise
spectacle : 1 pl./10 personnes
- **piscines, patinoire** : 100% emprise
- **enseignement** : primaire (2 roues) : 1m²/2 élèves
Secondaire : 1pl/7 élèves
Supérieur : 1 pl/ 7 élèves

