

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document de travail

Ottmarsheim



3. Règlement

Document arrêté en Conseil Municipal

Le Maire



17 mars 2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I È ZONE UA	6
CHAPITRE II È ZONE UB	18
CHAPITRE IV È ZONE UC	30
CHAPITRE V È ZONE UE	38
CHAPITRE VI È ZONE AU	50
CHAPITRE VII È ZONE A	62
CHAPITRE VIII È ZONE N	68

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ottmarsheim tel que délimité sur le plan de zonage.

2 - Portées respectives 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 règlement national d'urbanisme.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

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 R111-4

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

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

2.4 Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au P.L.U.

3 - **Division du territoire en zones**

Le P.L.U. de Ottmarsheim définit :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB, qui comprend un secteur UBa ;
- une zone urbaine UC, qui comprend un secteur UCa ;
- une zone urbaine UE, qui comprend les secteurs UEa, UEb et UEc.

La zone à urbaniser sous conditions comprend :

- un secteur 1AUa avec des secteurs AUa1 et 1AUa2 ;
- un secteur 1AUe ;
- un secteur 1AUf ;
- une zone 2AU qui reste en réserve foncière avec deux sous-secteurs 2AU1 et 2AU2.

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A, qui comprend un secteur Aa.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle N, qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Nj.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - **Adaptations mineures**

Conformément à **l'article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte 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 (loi du 12 juillet 2010)**

Conformément à **l'article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

A Ottmarsheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité publique.

6 - **Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

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

7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme si nécessaire.

CHAPITRE I È ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités qui couvre le centre ancien de l'agglomération, dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines.

Elle correspond au périmètre du projet de PPM de l'JDAP. »

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - 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 véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA2,
 - les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.
- 1.5 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.6 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création de étangs.

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

Rappel, sans valeur réglementaire :

Ne étant ni interdites, ni soumises à conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- habitations
- bureaux
- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- 2.1 Les occupations et utilisations du sol à usage, de commerce, d'équipement public, de service, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'activités de faible nuisance compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2 Les constructions à fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.4 La transformation, y compris avec changement d'affectation, des annexes agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances. En cas de dépassement des constructions admises dans la zone, cette transformation peut être autorisée à condition de conserver la volumétrie d'origine de la construction.
- 2.5 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.
- 2.6 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du XXX.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU 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

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 résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau pluvial existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

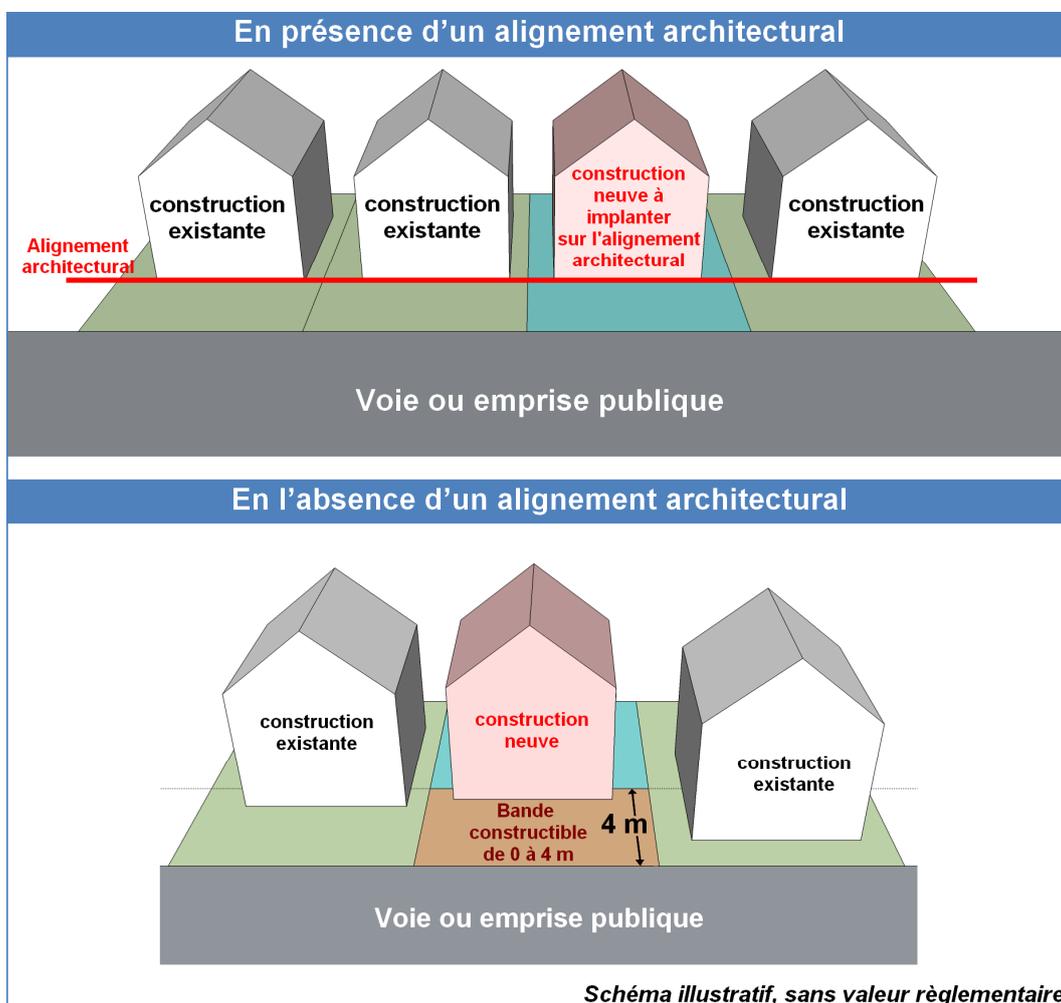
5.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

- 5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

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

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1 Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2 En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques.



- 6.3 Les dispositions des articles 6.1. et 6.2 ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante.

En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;

- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux de isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

6.4 Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 20 m²) peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

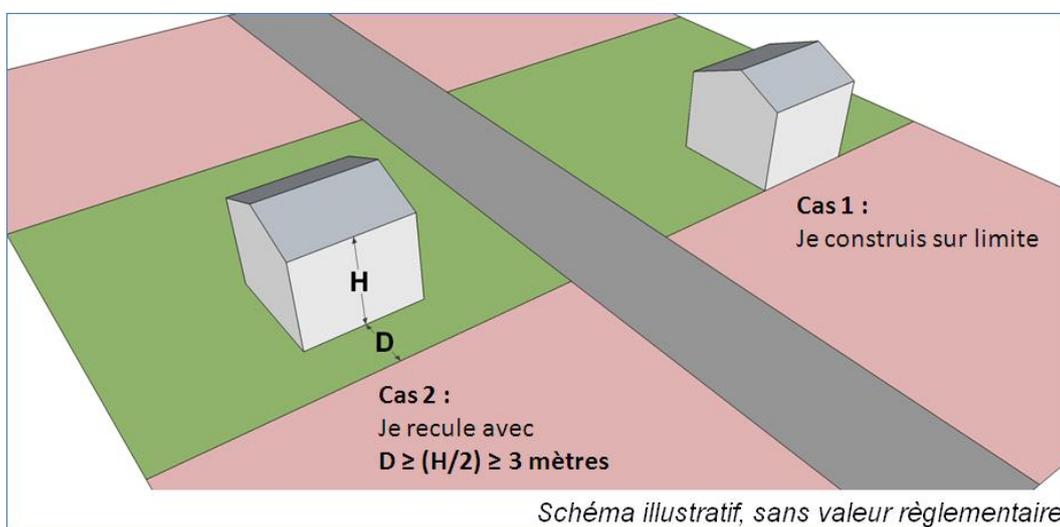
6.5 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

¹ *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou cyclable non ouverte à la circulation automobile, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 7.2** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 7.3** La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

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

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

(POS imposait 4 mètres + des règles de vues obsolètes)

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant. (POS donnait 50%, ce qui est peu en centre ancien)

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

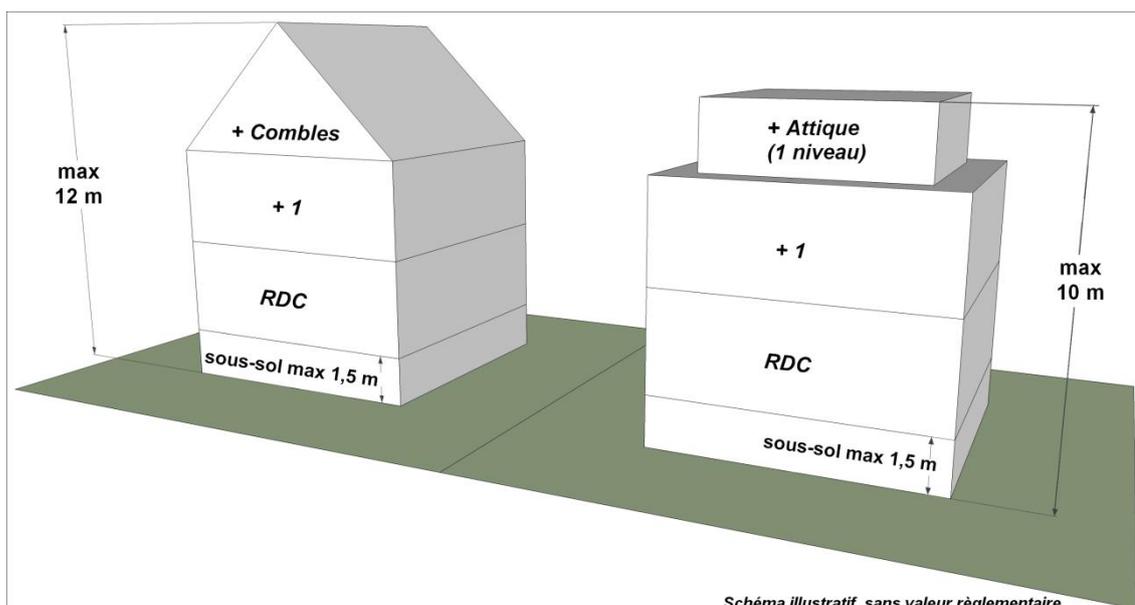
La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage.

En cas de construction dont le corps principal présente une toiture plate végétalisée :

La réalisation d'une attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat végétalisé (sauf si cette construction ne comporte qu'un seul niveau).

L'attique est définie comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.



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

- 10.3** La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faîtage.
- 10.4** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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

Bâtiments

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

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

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

Façades

La délibération du conseil municipal du XXX soumet les ravalements de façade à déclaration préalable.

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

Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une très faible pente sont interdites. Les pentes des toitures ne pourront pas être inférieures à 40°.

Les toitures à très faible pente sont autorisées pour les annexes.

Clôtures

La délibération du conseil municipal du XXX prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet la modification des clôtures à déclaration préalable.

¹ *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté ou d'un grillage à larges mailles, ou d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive constituée d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. **Elles ne pourront excéder 2 mètres.**

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La reconstruction à l'identique des murs clôtures existant à la date d'approbation du PLU est admise.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

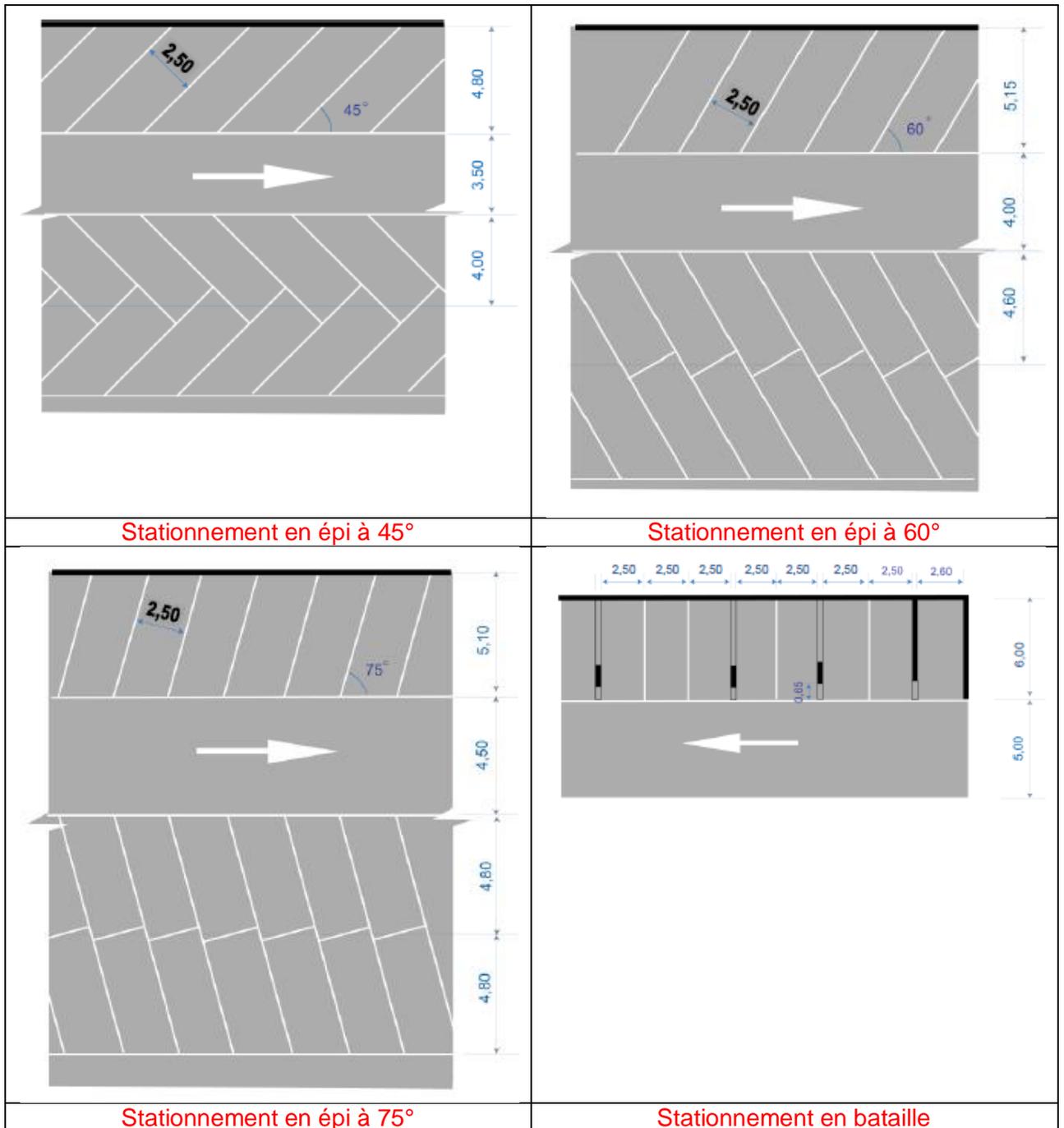
12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions

minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Il s'agira de répondre aux besoins réels estimés dans l'opération.

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

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain. Les places de stationnement végétalisées et perméables peuvent être comptés dans les 20% d'espaces verts.

13.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE II È ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

« Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituée par un tissu urbain relativement aéré de moyenne densité, susceptible d'accueillir des services, des commerces et des équipements publics.

Cette zone comprend un secteur UBa délimitant la Cité EDF.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.5 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - 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 véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB2,
 - les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.
- 1.6 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.7 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création de étangs.
- 1.8 Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

- 1.8** Dans espaces repérés comme «éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» :
- les constructions (hors intérêt général conformément à l'article UB 2),
 - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des éléments délimités.
- 1.9** **Dans le secteur UBa sont interdits** : l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, l'industrie, les exploitations agricoles ou forestières et les entrepôts.

De plus, la construction de logements supplémentaires est également interdite.

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

Rappel, sans valeur réglementaire :

N'étant ni interdites, ni soumises à conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- habitations
- bureaux
- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

- 2.1** Les occupations et utilisations du sol à usage de commerce, d'équipement public, de service, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'activités de faible nuisance compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2** Les constructions à fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.
- 2.5** Dans les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b », des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
 - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.
- 2.6** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du XXX.
- 2.7** **Dans le secteur UBa** : l'adaptation, la transformation, l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions annexes sont autorisées, à condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU 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

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.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

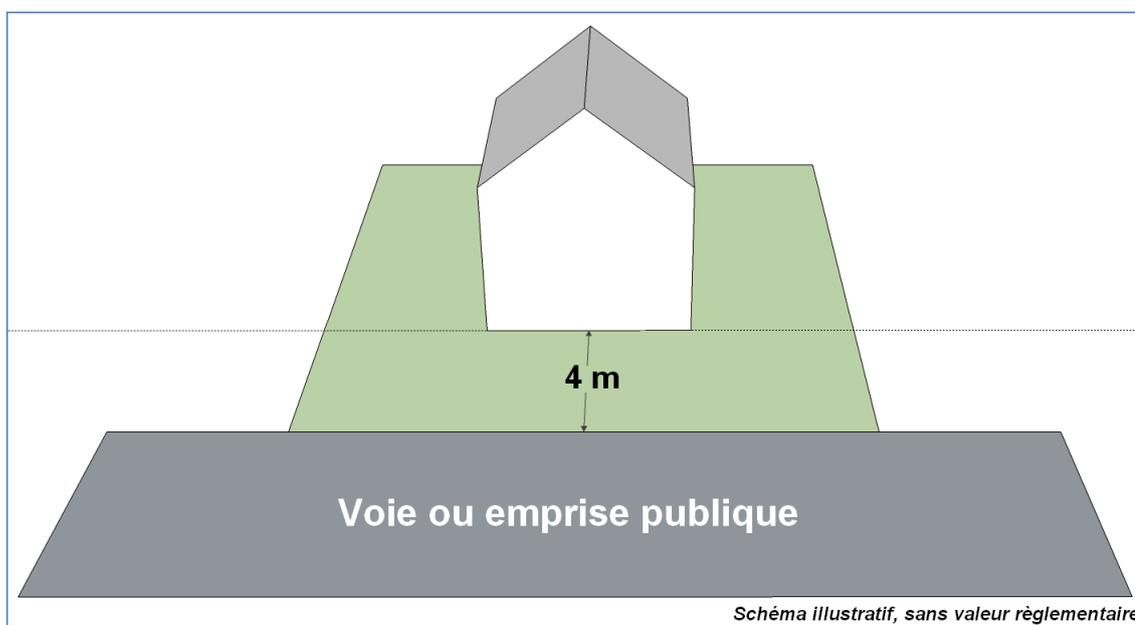
Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 5.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

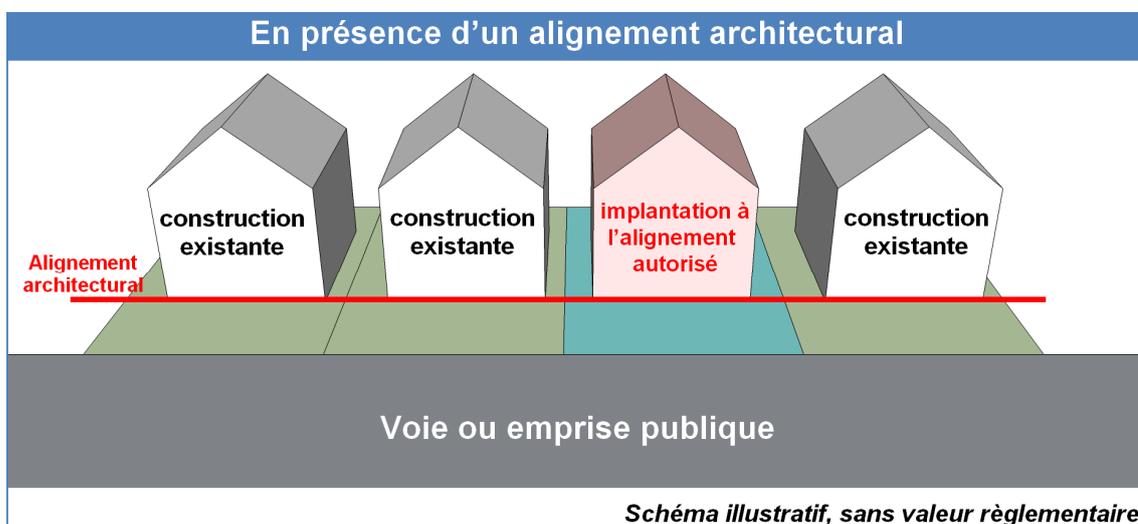
Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



- 6.2 Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, l'implantation le long de cet alignement peut être imposée.



- 6.3 En cas de agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

- 6.4 Les dispositions des articles 6.1. à 6.2. ne s'appliquent pas aux :

- carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 20 m²) ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

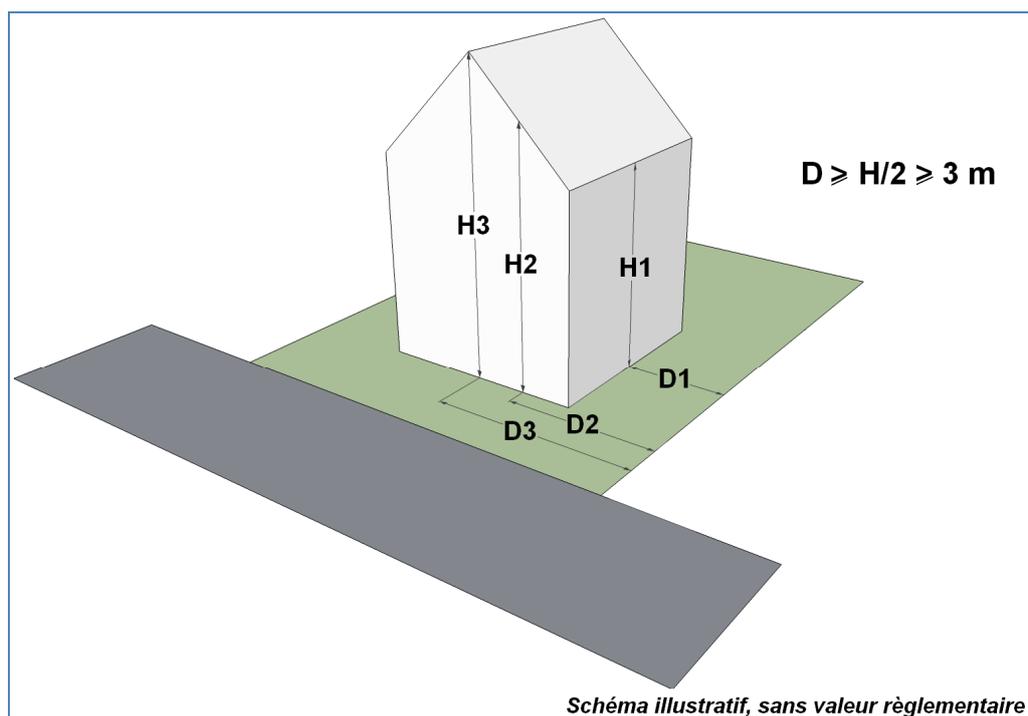
¹ Acrotère : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'appliquer lot par lot.

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



- 7.2** **Nonobstant l'article 7.1 :**

Des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres, et leur longueur cumulée ne dépasse pas 10 mètres sur une limite et 12 mètres sur plusieurs limites séparatives.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3** Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux de isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, auvents, ...).

- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur la limite séparative

- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

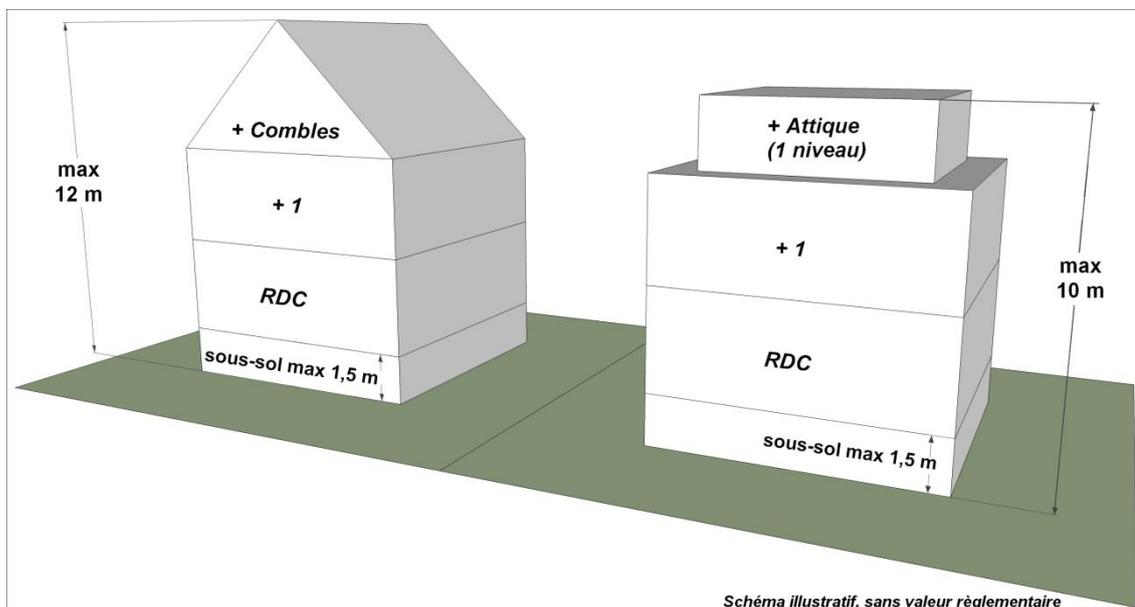
Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La réalisation d'une attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (sauf si cette construction ne comporte qu'un seul niveau).

L'attique est définie comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades de au moins 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faîtiage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.



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

10.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faîtiage.

10.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

10.5 La transformation et l'adaptation des constructions existantes présentant plus de trois niveaux est admise.

¹ Acrotère : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

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

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières

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.

Matériaux

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

Façades

La délibération du conseil municipal du XXX soumet les ravalements de façade à déclaration préalable.

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

Toitures

Les toitures plates, ou à très faible pente, sont autorisées.

Clôtures

La délibération du conseil municipal du XXX prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet la modification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre. La hauteur limite du mur-bahut est fixée à 0,50 mètre maximum par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, à base d'essences locales, ou de murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie de conception simple. Les clôtures sur limite séparative pourront être constituées de grilles ou grillages.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

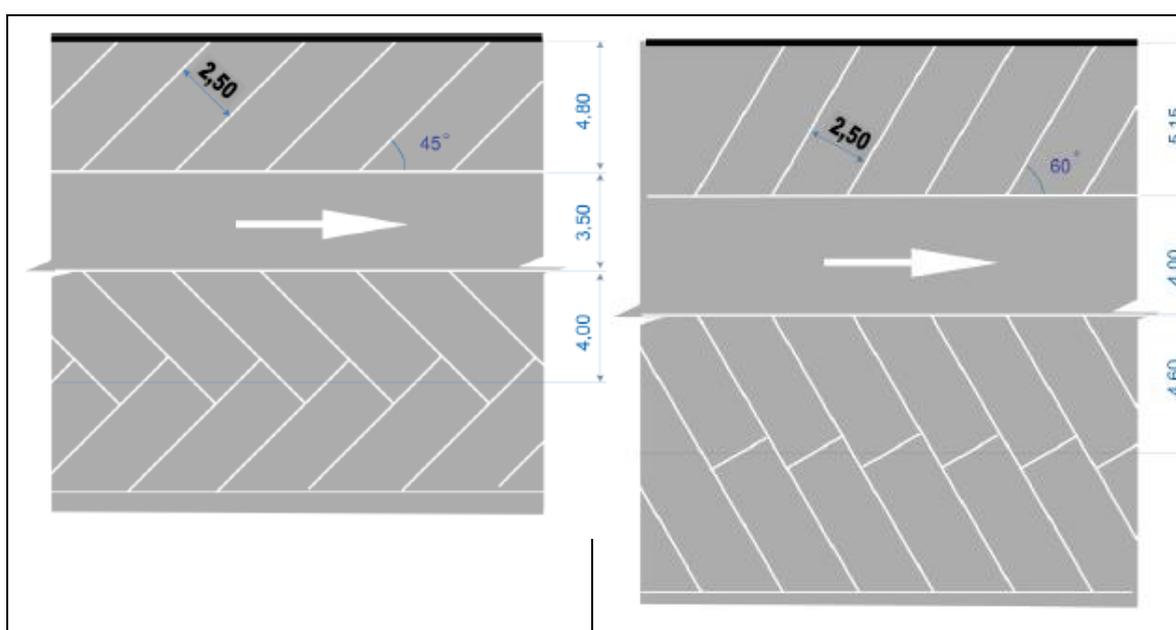
Antennes

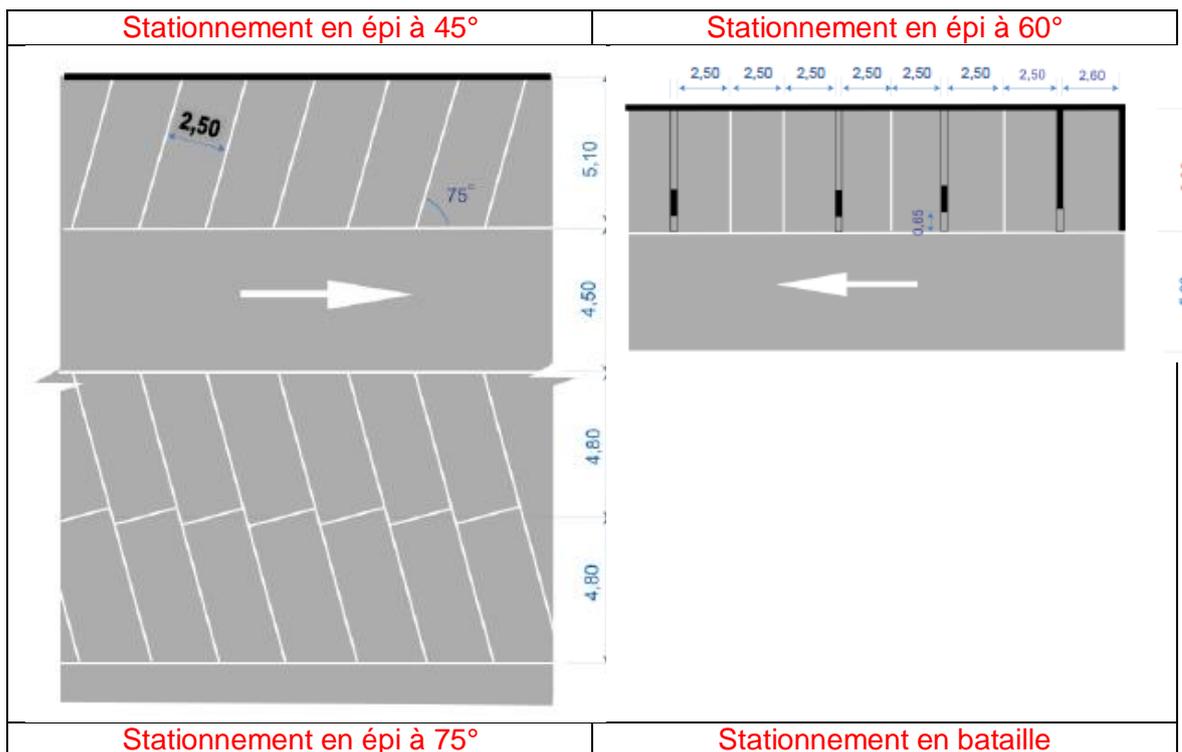
Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

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

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4 La construction des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

12.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain.
- 13.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 13.3** L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction exceptés les aires de stationnement et leur accès devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.
- 13.4** Les nouvelles plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13.5** Les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal naturel (sauf cas admis à l'article N 2).

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE IV È ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone d'équipements. Elle comprend un secteur UCa qui correspond à l'ancienne plate-forme douanière autoroutière (réservée au stationnement des poids lourds) ».

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article UC2.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attractions ouverts au public,
 - 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 véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB2,
 - les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.
- 1.3 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières ainsi que la création de étangs.

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

- 2.1 Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des établissements.
- Logements de fonction collège : nombre à préciser ?**
- 2.2 **Dans le secteur UCa : les aires de stationnement sont autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la bonne gestion et au bon fonctionnement des aires de stationnement. Cela comprend notamment les installations sanitaires comprenant en nombre suffisant des toilettes et des douches.**
- 2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du **XXX**.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU 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

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.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 5.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 5.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.

- 6.1** Sauf dans le secteur UCa, les constructions devront être établies :
- soit à l'alignement architectural défini par les plans de façades des constructions avoisinantes ;
 - soit en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2** Le secteur **UCa** fait partie de l'emprise publique, de fait l'implantation des constructions est régie uniquement par les articles UC 7 et UC 8.

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

7.1 Dans la zone UC :

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

7.2 Dans le secteur UCa :

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

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au point le plus en haut.

Dans le secteur UCa, cette hauteur maximum est abaissée à 10 mètres.

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

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

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières

Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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

Matériaux

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

Façades

La délibération du conseil municipal du **XXX** soumet les ravalements de façade à déclaration préalable.

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

Toitures

Les toitures plates, ou à très faible pente, sont autorisées.

Clôtures

La délibération du conseil municipal du XXX prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet la modification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre. La hauteur limite du mur-bahut est fixée à 0,50 mètre maximum par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, à base d'essences locales, ou de murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie de conception simple. Les clôtures sur limite séparative pourront être constituées de grilles ou grillages.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

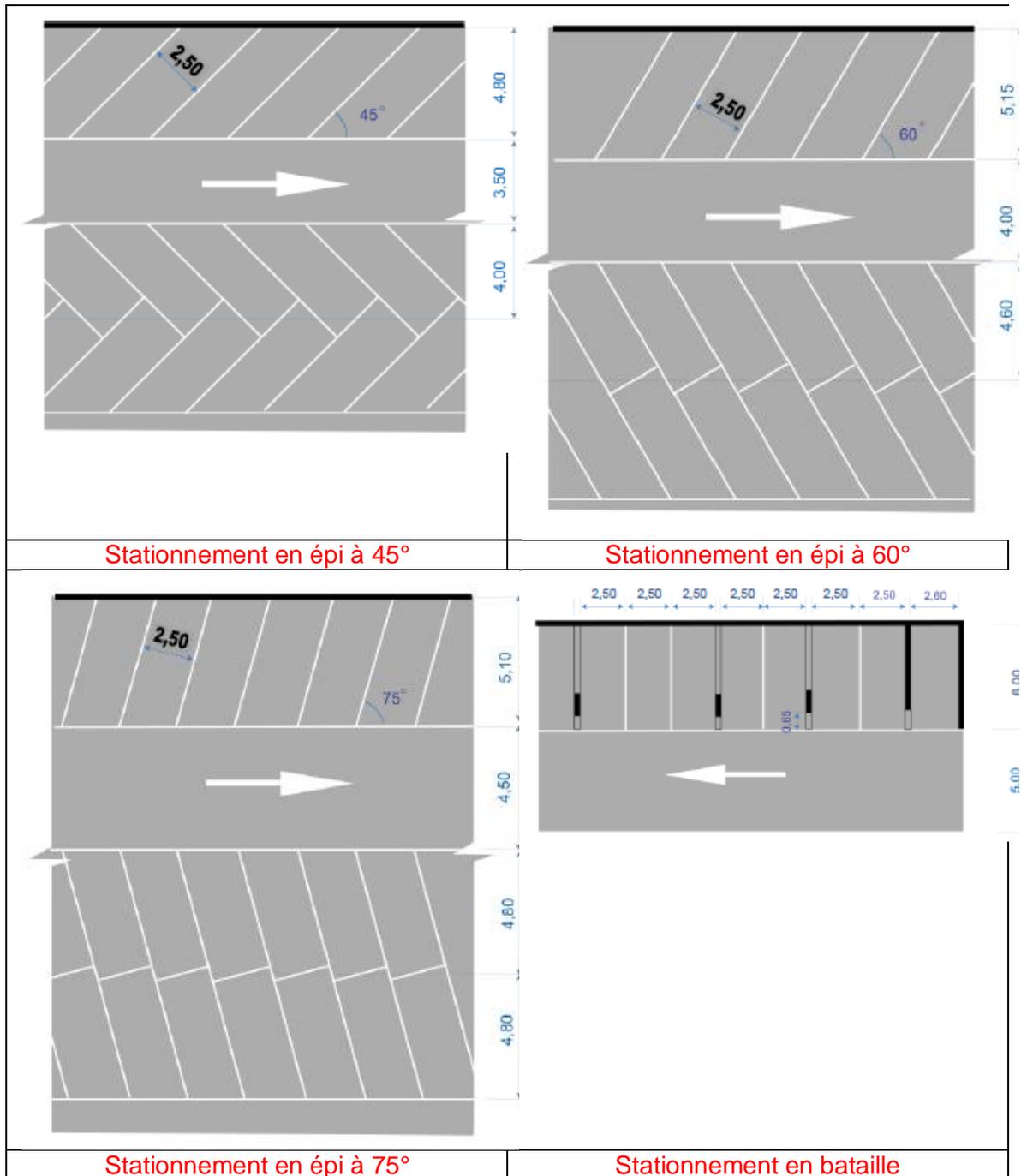
Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

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

- 12.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface 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 nouveaux issus de ces opérations en fonction des besoins.
- 12.2** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition dans un parc privé de stationnement
- 12.3** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions

minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.4** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions et des besoins.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 15% au moins de la superficie du terrain. Les places de stationnement végétalisées et perméables peuvent être comptés dans les 15% d'espaces verts.

13.2 Dans le secteur UCa :

Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.

Le pourtour du site de projet d'aire de stationnement devra être ceinturé par un traitement végétal qui garantira sa bonne intégration paysagère et pourra servir de support à la trame verte locale.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE V È ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles et portuaires correspondant à un site économique d'intérêt régional. Cette zone est concernée par les périmètres de protection autour des installations industrielles à risque technologique (PPRT), définis en application de la directive Seveso.

La zone UE comprend trois types de secteurs qui ne sont pas ou très peu affectés par le PPRT :

- **UEa** permettant l'accueil de PME et PMI, des industries non polluantes, des équipements et des services
- **UEb** correspondant au site de l'usine hydroélectrique
- **UEc** correspondant au site de la déchetterie et permettant son extension ».

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage exclusif d'habitation, hors cas décrit dans l'article UE 2.
- 1.2 Les constructions et occupations du sol suivantes sont interdites
 - hébergement hôtelier,
 - exploitation agricole ou forestière,
 - commerce.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - 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 de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE2, en particulier les constructions à usage de piscine,
 - les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que la création d'étang.
- 1.5 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- 1.6 Dans espaces repérés comme «éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» :

- les constructions (hors intérêt général conformément à l'article UE 2),
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des éléments délimités.

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

- 2.1** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des établissements voisins.
- 2.2** Les installations classées à condition qu'elles ne résultent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité.
- 2.3** Les constructions à usage d'habitation de gardiennage dans la limite de 40m² de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :
- destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance des établissements,
 - contiguës et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
 - édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.
- 2.4** Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.
- 2.5** La réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existante, à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- 2.9** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du XXX
- 2.6** **Dans la zone UE :**
Les occupations et utilisations à usage de :
- bureaux et services,
 - artisanat,
 - industrie,
 - fonction d'entrepôt,
 - et les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement portuaires
- à condition qu'elles ne résultent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité.
- 2.7** **Dans la zone UE, à l'ouest de la RD 52 :**
Les constructions à usage commercial sont autorisées à condition d'être liées à une activité économique dans la zone.
- 2.8** **Dans le secteur UEa :**
Les occupations et utilisations à usage de :
- bureaux et services,
 - artisanat,
 - industrie (à condition de ne pas générer de périmètres de danger),
 - fonction d'entrepôt en lien avec une activité économique dans la zone,

à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité.

2.9 Dans le secteur UEa :

Les constructions à usage commercial sont autorisées à condition d'être liée à une activité économique dans la zone et de présenter au maximum 1000 m² de surface de vente.

2.10 Dans le secteur UEa :

L'hébergement hôtelier est autorisé.

2.11 Dans le secteur UEa :

L'adaptation, la transformation, l'extension mesurée (dans la limite de 20% de prise au sol supplémentaire) et le changement de destination des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont admis.

2.12 Dans le secteur UEb :

Toutes les constructions et installations nécessaires à la usine hydroélectrique et à ses installations. A conditions qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des autres zones et secteurs.

2.13 Dans le secteur UEc :

Toutes les constructions et installations nécessaires à la déchetterie et à ses installations. A conditions qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des autres zones et secteurs.

2.14 Dans les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b », des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU 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

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

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

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

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

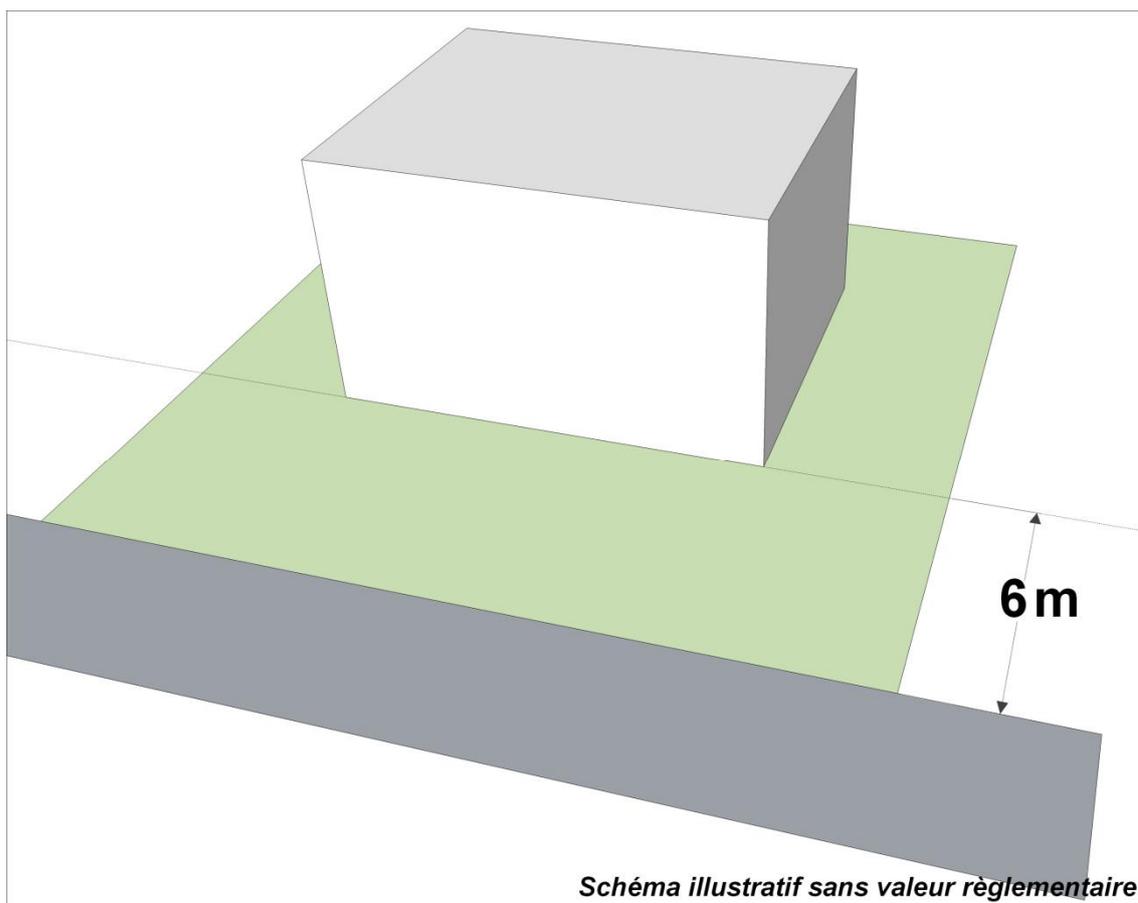
Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 5.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

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

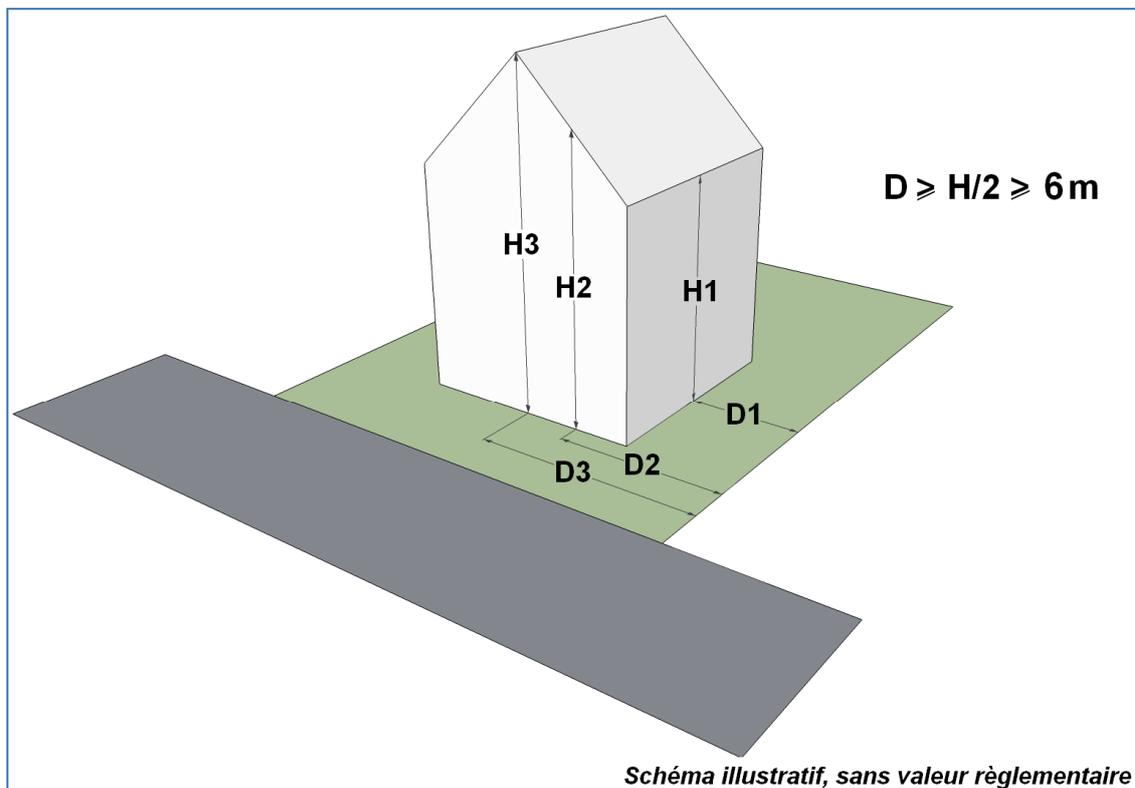
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.

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



Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



- 7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs s'apprécient par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.1 Dans la zone UE :

Sur une bande de 100m par rapport à l'axe de la RD 52 : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Au-delà de cette bande : la hauteur maximale est fixée à 40 mètres.

10.2 Dans le secteur UEa :

Sur une bande de 40 m par rapport à l'axe de la RD 52, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

Au-delà de cette bande : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

10.3 Dans le secteur UEb :

La hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

10.4 Dans la zone UEc :

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

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

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

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

11.1 Bâtiments

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

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 Toitures

La pente des toitures ne devra pas être supérieure à 45°.

11.3 Dépôts et stockage

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

Dans la zone UE jouxtant la RD 52 et le secteur UEa, aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.4 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 sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En façade de la R.D. 52, les clôtures ne devront pas être opaques afin de maintenir des perspectives visuelles sur les architectures de qualité et les aménagements paysagers.

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

Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer la boîte aux lettres et les coffrets EDF-GDF.

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

12.1. Dispositions générales

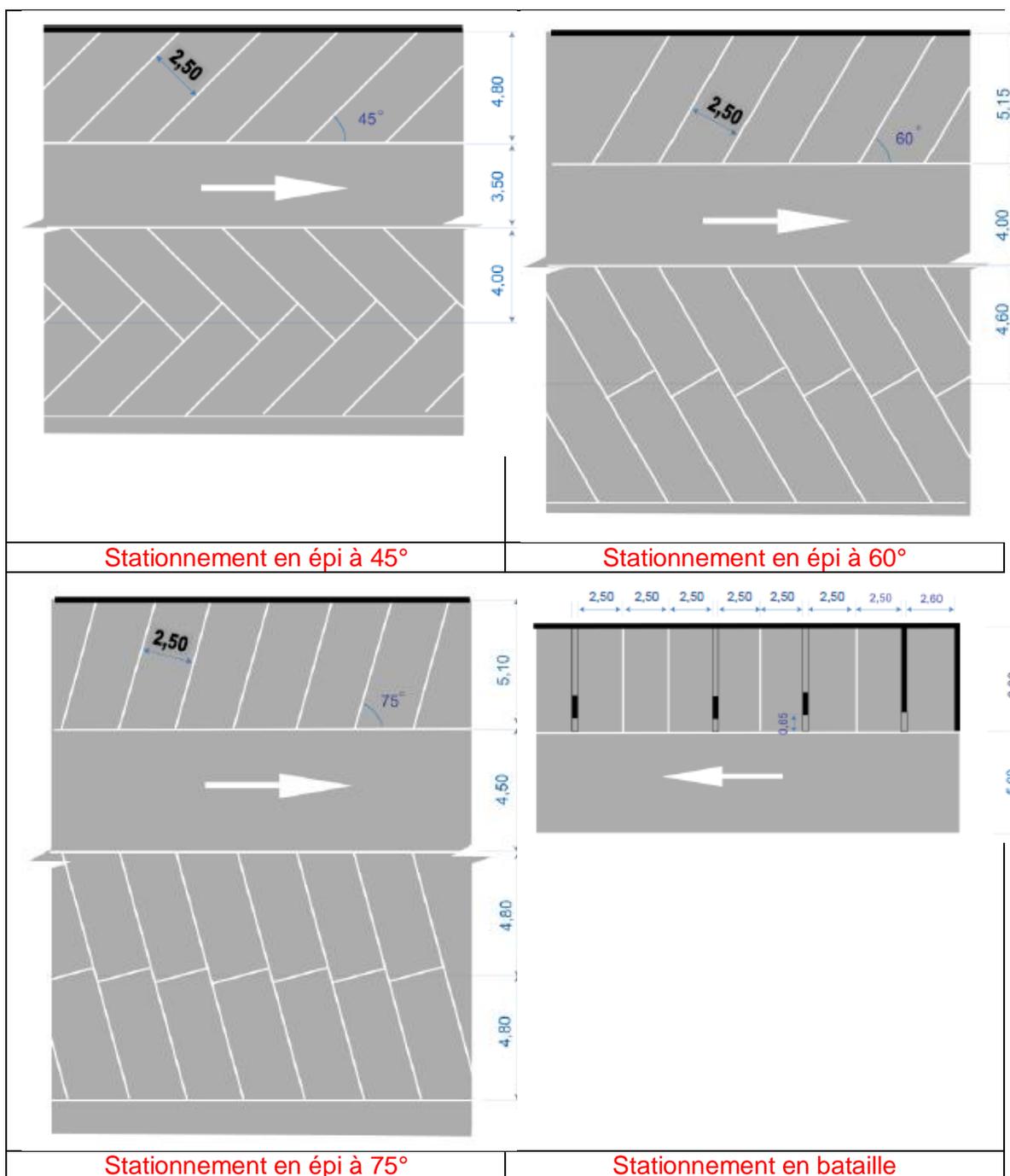
12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

12.1.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de

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

- 12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.
- 13.2** Les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal naturel (sauf cas admis à l'article UE 2).
- 13.3** **Dans la zone UE et le secteur UEa** : en façade de la RD 52 un arbre devra être planté tout les 50 m² d'espace vert à créer.
- 13.4** Les aires de stationnement réservées aux voitures feront l'objet d'un traitement paysager par le biais d'un plan de végétalisation.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

CHAPITRE VI È ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs 1AUa, 1AUe et 1AUF urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone comprend :

- 1AUa : secteur à dominante d'habitat qui comprend des sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2 qui indiquent un phasage.*
- 1AUe : secteur d'activités industrielles, portuaires, de services et d'équipement.*
- 1AUF : secteur permettant l'accueil de PME et PMI, des industries non polluantes, des équipements et des services.*
- 2AU : secteur de réserve foncière*

La zone AU comprend différents secteurs d'AP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, ainsi que la création de tangs.
- 1.3 Dans espaces repérés comme «éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» :
 - les constructions (hors intérêt général conformément à l'article AU 2),
 - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des éléments délimités.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les infrastructures, ouvrages, constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.

2.2 Le secteur 2AU, nécessitera une procédure d'adaptation du P.L.U. pour son ouverture effective à l'urbanisation. Il est composé de 2 sous secteurs AUA1 et 2AU2 qui indique un phasage à long terme pour le premier, à très long terme pour le second.

2.3 Dans le secteur 1AUa, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, de bureaux, de commerce (dans la limite de 200 à 300 m² de surface de vente), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4), à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4) ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 0,5 ou 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 0,5 ou 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- que en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves ;

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

2.4 Dans le secteur 1AUe :

Les occupations et utilisations à usage de :

- bureaux,
- artisanat,
- industrie,
- fonction d'entrepôt,
- et les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement portuaires

à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité.

2.5 Dans le secteur 1AUe :

Les occupations et utilisations à usage commerciale sont autorisés dans la marge de recul instaurée par la loi sur les entrées, sous réserve de la réalisation d'une étude d'entrée de ville telle que définie dans l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

2.6 Dans le secteur 1AUf :

Les occupations et utilisations à usage de :

- bureaux et services,
- artisanat,
- industrie (à condition ne pas générer de périmètres de danger),
- fonction d'entrepôt en lien avec une activité économique dans la zone,

à condition qu'il ne résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité.

2.7 Dans le secteur 1AUf :

Les constructions à usage commercial et les hébergements hôteliers sont autorisés.

2.8 Dans les secteurs 1AUe et 1AUf :

Les constructions à usage de habitation de gardiennage dans la limite de 40m² de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :

- destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance des établissements,
- contiguës et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
- édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.

2.9 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du XXX.

2.10 Dans les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b », des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Dans les zones et secteurs concernés, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la législation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

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.

Les eaux de ruissellement des surfaces circulables et stationnements collectifs devront être traitées selon la législation en vigueur avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

En cas de réalisation d'un système de collecte à l'air libre (noues), les eaux pluviales devront y être dirigées.

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

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 5.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 5.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

L'implantation des constructions le long des cheminements piétonniers et autres voies non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1** **Dans le secteur 1AUa :** les façades sur rue des constructions doivent être implantées dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques
- 6.2** **Dans le secteur 1AUa :** nonobstant l'article 6.2, les constructions principales pourront également être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.3** **Dans les secteurs 1AUe et 1AUf :**
Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Marges de recul étude entrée de ville

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

- 7.1** **Dans le secteur 1AUa :** Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dans les secteurs 1AUe et 1AUf :

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 6 mètres.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural commun, ou en cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur 1AUa :

10.2 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder QUATRE, y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres au faitage, et à 13 mètres au point de l'attique le plus haut.

La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (sauf si cette construction ne comporte qu'un seul niveau).

L'attique est définie comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades de au moins 1,50 mètre.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

10.4 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère¹ et 4 mètres au faitage.

10.5 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

¹ Acrotère : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

10.6 Dans le secteur 1AUe : la hauteur maximale est fixée selon les critères suivant par rapport à l'axe de la RD 52 :

- 8 mètres dans une bande de 40 mètres de l'axe ;
- 12 mètres dans la bande de 40 à 100 mètres de l'axe ;
- 40 mètres au-delà de la bande de 100 mètres de l'axe.

10.7 Dans le secteur 1AUf : la hauteur maximale est fixée selon les critères suivant par rapport à l'axe de la RD 52 :

- 8 mètres dans une bande de 40 mètres de l'axe ;
- 12 mètres au-delà de cette bande de 40 mètres de l'axe.

Rajouter un plan en annexes

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

11.1 Dispositions générales

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 Dispositions particulières

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières au secteur 1AUa

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.

Matériaux

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

Façades

La délibération du conseil municipal du XXX soumet les ravalements de façade à déclaration préalable.

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

Toitures

Les toitures plates, ou à très faible pente, sont autorisées.

Clôtures

La délibération du conseil municipal du XXX prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet la modification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre. La hauteur limite du mur-bahut est fixée à 0,50 mètre maximum par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Les clôtures sur rue pourront être constituées par des haies vives, à base d'essences locales, ou de murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire voie de conception simple. Les clôtures sur limite séparative pourront être constituées de grilles ou grillages.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

11.2 Dispositions particulières aux secteurs 1AUe et 1AUf :

Bâtiments

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

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.

Toitures

La pente des toitures ne devra pas être supérieure à 45°.

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.

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 sur rue doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, doublées ou non d'une haie vive, d'aspect agréable ne dépassant pas **2 mètres** de hauteur. Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines. La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En façade de la R.D. 52, les clôtures ne devront pas être opaques afin de maintenir des perspectives visuelles sur les architectures de qualité et les aménagements paysagers.

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

Un traitement minéral est imposé afin d'incorporer la boîte aux lettres et les coffrets EDF-GDF.

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

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

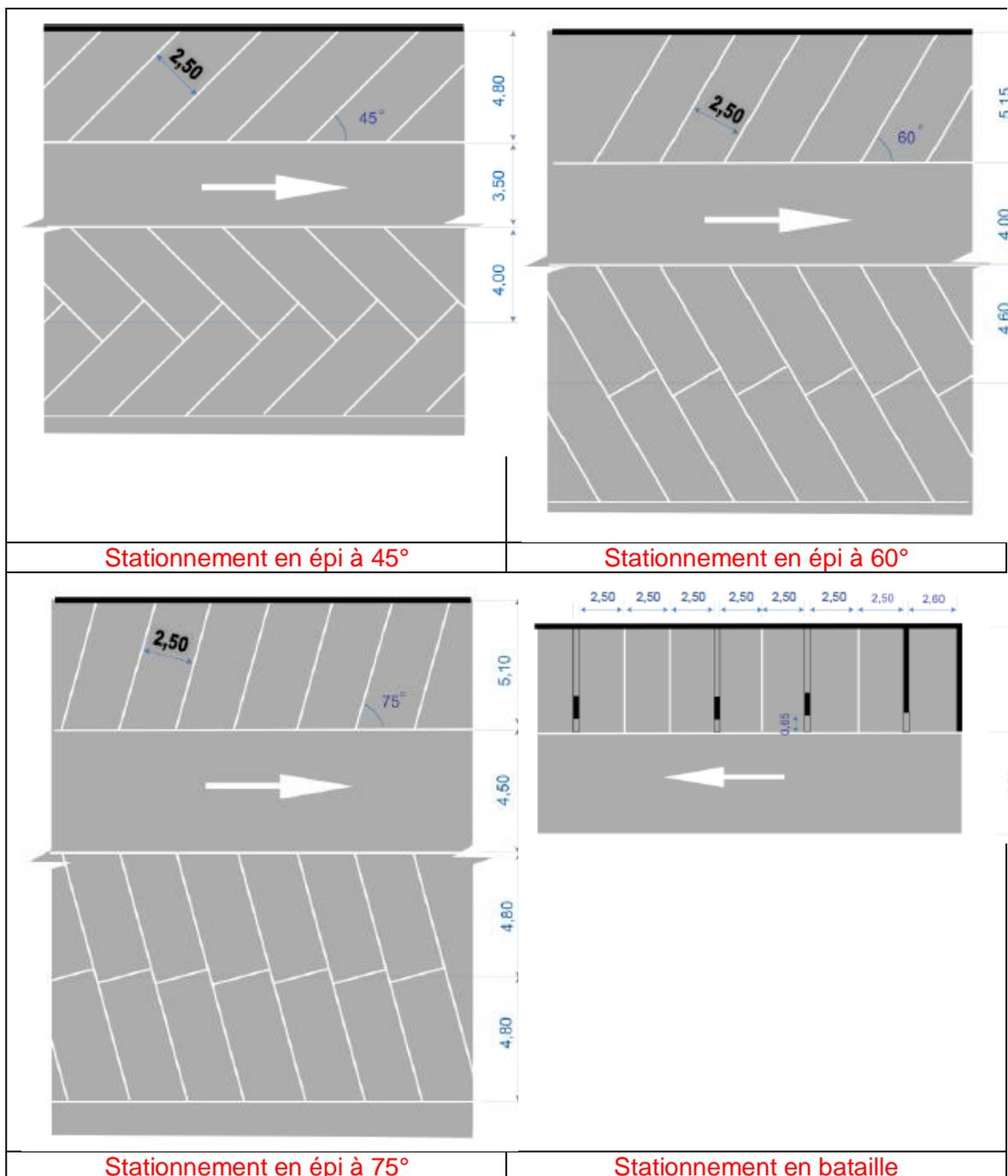
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

12.1.4 La réalisation des aires de stationnement n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

12.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

12.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la

voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m ²	Une place par tranche de 35 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les secteurs concernés par des OAP devront respecter dans un rapport de compatibilité leurs orientations en matières de plantations, espaces verts, etc.

13.2 Les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal naturel (sauf cas admis à l'article AU 2).

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE VII È ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Elle comprend un secteur Aa réservé aux besoins de constructions de la profession agricole.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2 Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.5 Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7 Dans espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » :
 - les constructions (hors intérêt général conformément à l'article A 2),
 - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des prés-vergers, vignes, bosquets et cortèges végétaux.

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

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de quatre ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
- Dans espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » : des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
 - la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
 - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général ;

- les installations et travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du canal de la Hardt et du Canal des égouts de Mulhouse.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- Les abris de pâturage à vocation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté ;
- Les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation dont l'emprise ne pourra dépasser 10 m²;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable ;
- Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;
- Les installations et travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du canal de la Hardt et du Canal des égouts de Mulhouse.

2.2 Dans le secteur Aa sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l'entretien agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation d'une unité de méthanisation, à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec les zones d'habitations avoisinantes.
- L'extension mesurée dans la limite de 20% de surface au sol supplémentaire de l'habitation existants, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les 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.

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

- 4.1 En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

- 4.2** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

En outre, par rapport à l'alignement de la RD 468, un retrait de 100 mètres est imposé.

- 6.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

- 6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

- 6.4** L'implantation des constructions et installations nécessaires à la production d'énergie hydraulique pourront s'implanter librement sur les canaux et cours d'eau.

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

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire 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** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de pâture et des locaux techniques à usage strictement agricole autorisés est limitée à 20 m².

Les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation présenteront une emprise maximale de 10 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

- 10.1** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions limitée à 12 mètres.
- 10.2** Pour les abris de pâture et les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation, la hauteur est limitée à 3,50 mètres.
- 10.3** Au sein des couloirs de lignes à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions et installations est limitée à 8 mètres.
- 10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

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

11.1 Concernant les constructions à usage agricole dans le secteur Aa :

Ils devront présenter une toiture à 2 pans au moins avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les annexes, agrandissements accolées à un bâtiment agricole, la toiture à une seule pente est admise.

11.1 Concernant la construction à usage agricole dans le secteur Aa :

Les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. Les pentes des toitures ne pourront pas être inférieures à 30°.

La toiture devra présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

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

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

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

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal naturel (sauf cas admis à l'article A 2).

13.2 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

13.3 Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières

13.4 Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VIII È ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Na dédiés aux étangs de pêche.
- le secteur Nb dédié au parc du Prieuré.
- le secteur Nc dédié aux installations de loisirs de plein air.
- le secteur Nd dédié à la rampe d'un parcours vita avec aire de stationnement.
- le secteur Ne dédié au centre de formation EDF sur l'île du Rhin,
- le secteur Nf dédié aux installations nécessaires à l'eau potable,
- le secteur Nj dédié à des jardins familiaux et à un local arboricole,

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N 2 notamment :
- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
 - La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
 - Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
 - Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.
- 1.2** Dans espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » :
- les constructions (hors intérêt général conformément à l'article N 2),
 - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des prés-vergers, vignes, bosquets et cortèges végétaux.

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

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de quatre ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable ;
- Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable existants.
- Les aires de stationnement à condition que la collecte des hydrocarbures soit assurée de façon efficace afin de préserver la ressource en eau.
- Les abris de chasse existant pourront être adaptés, ou faire l'objet d'extension mesurée dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire.
- Le renforcement des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques existantes à condition de permettre leur mise en conformité par rapport aux besoins et à l'évolution des normes.
- L'édification et la transformation de clôtures légères de type forestière.
- Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, nonobstant les dispositions de l'article N 13, à condition d'être liés à un réseau d'utilité publique ;
- Dans espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » : des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
 - la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
 - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.

- 2.2** Dans le secteur Na l'entretien des étangs existants et leurs aménagements. L'aménagement et l'extension mesurée des abris de pêche existants, sauf n'y a pas changement de destination, dans la limite d'un abri par secteur et d'une emprise maximale de 120 m².
- 2.3** Dans le secteur Nb l'entretien du parc existant et son aménagement. L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaires des abris existants, et l'implantation de serres.
- 2.4** Dans le secteur Nc sont autorisés les installations de loisirs de plein air, à condition de rester surface (hors impossibilité technique).
- 2.5** Dans le secteur Nd sont autorisés les aires de stationnement et les aménagements d'accès pour l'amorce du parcours vita, ainsi qu'un auvent ou abris couvert de 80 m² maximum.
- 2.6** Dans le secteur Ne, les occupations et utilisations du sol indispensables au bon fonctionnement du centre de formation EDF.
- 2.7** Dans le secteur Nf, les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des ressources en eau potable.
- 2.8** Dans le secteur Nj :
- un abri de jardin par lot, d'une hauteur maximale de 3,50 m et d'une emprise au sol maximale de 10 m².
 - un local arboricole d'une hauteur maximale de 5 mètres et d'une emprise au sol de 100 m² au maximum.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Dans les secteurs Na à Nj, les eaux usées seront raccordées au réseau collectif s'il existe ou retenues grâce à un système étanche.

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

6.1 Dans la zone N :

Par rapport aux limites d'emprise des voies, les constructions doivent respecter un recul suivant :

- 120 mètres pour l'Autoroute A 36 ;
- 25 mètres pour les RD 108 et RD 39 ;
- 4 mètres pour les autres voies.

Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.2 Dans les secteurs Nc, Nd et Nf :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait de ce dernier.

6.3 Dans les secteurs Na, Nb, Ne et Nj :

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'une construction existante, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de 4 mètres par rapport de l'alignement des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ouverts à la circulation.

Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire 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 Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

7.3 L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans le secteur Na : les abris de pêche présenteront une emprise au sol maximale de 120 m² chacun.

9.2 Dans le secteur Nj : les abris de jardin présenteront une emprise au sol maximale de 10 m² chacun, et le local arboricole présentera une emprise au sol maximale de 100 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

10.1 Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres. **(12 mètres en Ne ?).**

10.2 Dans le secteur Nj : la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5 mètres et celle du local arboricole à 5 mètres.

10.2 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de règles de hauteur.

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

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

11.2 Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile devront s'inscrire de manière discrète dans le site, en privilégiant le regroupement, et ne pas altérer les perspectives paysagères.

11.3 Dans les secteurs Na, les abris de pêche devront comporter au minimum un revêtement en bois. Ils devront, en outre, présenter une toiture à 2 pans couverte de tuiles ou similaire. Dans tous les cas, le bâtiment devra être conçu dans un respect maximum de l'environnement naturel et du cadre paysager.

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

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

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

13.1 Les espaces repérés comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal naturel (sauf cas admis à l'article N 2).

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

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

