

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de

**Sélestat**   
Alsace Centrale

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit**
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

## PLU approuvé

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date du  
26 | 02 | 2026



Le Maire,  
Marcel BAUER

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :

Atelier **[inSitu]**   itinéraires Urbains & Paysager  egis structures & environnement



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT .....	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	5
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
<b>TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - RAPPEL :.....	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	9
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	12
CHAPITRE 4 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME.....	15
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME .....	15
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME .....	15
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS BORDANT DES VOIES PRIVEES .....	15
CHAPITRE 8 - REFERENCE DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	16
CHAPITRE 9 – ZONE DE VIGILANCE POUR LA QUALITE DES SOLS AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME .....	16
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>17</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	18
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	30
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	45
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	59
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	70
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj.....	79
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	85
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>102</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa.....	103
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXi.....	114
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	123
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>125</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	126
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>137</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	138
<b>TITRE VII- LEXIQUE.....</b>	<b>148</b>



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent à la commune de Sélestat (département du Bas-Rhin - 67).

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de communes.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit est composé de 7 chapitres :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Les dispositions applicables aux zones agricoles,
- Les dispositions applicables aux zones naturelles,
- Le lexique.

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

## CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf plans et liste des SUP en annexe).
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 28 juin 2019 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)

## CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

### Les zones urbaines – « zones U »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

#### La zone UA

La zone UA est une zone équipée qui correspond au centre historique de Sélestat. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu.

#### La zone UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée, qui comprend les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une densité urbaine élevée.

En outre, elle comprend un secteur particulier :

- **UBa** : situé près de la gare, qui fait l'objet de règles spécifiques.
- **UBf** : quartier de la filature comportant des dispositions spécifiques.

#### La zone UC

La zone UC est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

En outre, elle comporte 3 secteurs particuliers :

- **UCa** : zone résidentielle composée de grandes parcelles avec des constructions à faible emprise au sol.
- **UCb** : regroupant un ensemble de pavillons dans un tissu bâti relativement lâche non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- **UCc** : regroupant d'anciennes cités ouvrières.

#### La zone UD

La zone UD est une zone de réaménagement de la friche Celluloïd qui regroupe majoritairement de l'habitat.

#### La zone UE

La zone UE est une zone équipée qui est réservée à l'implantation, à l'aménagement et à la transformation d'équipements publics, de services publics ou d'équipements collectifs de tous types.

En outre, elle comporte 2 secteurs particuliers :

- **UEa** : réservé à une aire d'accueil des gens du voyage.
- **UEg** : pour le secteur Grubfeld.

#### La zone Uj

La zone Uj est une zone équipée qui regroupe des arrières de parcelles de la zone urbaine pour permettre la réalisation d'annexes aux habitations.

#### **La zone UX :**

La zone UX est une zone équipée qui est destinée en priorité à l'implantation d'activités économiques. En outre, elle comprend 4 secteurs particuliers :

- **UXa** : zone d'activité réservé à l'activité artisanale, limitant le développement des commerces ;
- **UXc** : zone d'activité mixte autorisant le développement des commerces.
- **UXL** : sous-secteur plus spécifiquement dédié aux activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et des activités de services où s'effectuent l'accueil de clientèle, telles que des activités de loisirs.
- **UXi** : réservé aux activités industrielles.

### **Les zones à urbaniser – zones AU**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- **1AUa** : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Elle correspond à de petites opérations situées au sein des espaces urbanisés.
- **1AUXi** : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension de la zone industrielle nord.
- **2AU** : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

### **Les zones agricoles – zones A**

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs :

- **Aa** : secteur dont la constructibilité est limitée, autorisant notamment l'extension des exploitations existantes et la création de serres.
- **Ac** : secteur destiné à l'implantation et au développement des activités agricoles.
- **Aj** : secteur correspondant aux Jardins ouvriers.
- **Am** : secteur correspondant à la minoterie. (STECAL)
- **Amc** : secteur correspondant à une coopérative agricole. (STECAL)
- **As** : secteur correspondant à un bâtiment de stockage de digestat. (STECAL)

### **Les zones naturelles et forestières – zones N**

Les zones naturelles présentées au titre VI sont divisées en différents secteurs :

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée. Elle comprend différents secteurs :

- **Na** : secteur dédié au refuge pour animaux (SPA). (STECAL)
- **Ne** : secteur dédié aux constructions à destination de loisir autour des étangs. (STECAL)
- **Nk** : secteur dédié au développement de l'activité de canoé kayak. (STECAL)



## TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### CHAPITRE 1 - RAPPEL :

Les constructions, aménagements et installations autorisées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, que ce soit avec les orientations sectorielles mais également les orientations thématiques.

Lorsqu'il est fait mention de « la date d'approbation de la révision n°3 du PLU », la date à prendre en compte est celle de l'approbation de la révision générale n°3.

### CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### Bâtiments remarquables – L.151-19 du CU

##### **Protection de type 1 : (pour les maisons individuelles type maisons bourgeoises)**

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du type de maison d'origine soit préservé, cet aspect étant caractérisé par la forme en général, le type de toiture ainsi que les angles (pentes de toit), les éventuels encadrements et éléments de modénature...
- Les aspects des façades sur rue (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux.....), doivent respecter les caractéristiques architecturales similaires aux bâtiments d'habitation environnants et protégés au titre de l'article L.151-19, de sorte à conserver une cohérence d'ensemble en adéquation avec la préservation des caractéristiques particulières du quartier.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment d'origine, est autorisée.
- Moyennant justification, une démolition partielle du bâtiment est possible uniquement si la partie démolie ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

##### **Protection de type 2 : (pour les maisons jumelées ou en bande)**

- Les bâtiments peuvent être démolis, mais dans ce cas, la reconstruction est obligatoire. La reconstruction, doit être soit à l'identique, soit respecter les implantations dominantes et la morphologie générale des bâtiments préexistants. Des adaptations des volumes (extensions ou réductions) peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle des maisons jumelées ou en bande.

##### **Protection de type 3 : (pour les maisons maraîchères)**

- La destruction du bâtiment est interdite.

- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment d'origine est autorisée.
- Moyennant justification, une démolition partielle du bâtiment est possible uniquement si la partie démolie ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial.
- En cas de travaux sur les bâtiments ou de reconstruction, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

### 1. Toitures :

Matériaux de couverture :

- Pour les maisons type 3a : tuiles double côte (type Tradi 12) ou tuiles plates écailles.
- Pour les maisons type 3b : tuiles plates écailles.

La couleur des tuiles sera terre celle de la terre cuite traditionnelle.

Le sarking est proscrit. L'isolation de la toiture ne modifiera pas les dimensions et les proportions du toit.

Cheminées :

- Les cheminées en briques apparentes devront être conservées dans leur état d'origine.
- Les cheminées enduites seront réenduites avec un enduit de teinte identique à la façade de la maison.

Les habillages en tôle seront à éviter.

Rives de toiture :

- Les éléments en bois (planches de rive, têtes de chevrons, lambrequins) devront être conservés (ou reproduits à l'identique).
- Les habillages en tôle sont à éviter.

Ouvertures en toiture :

- L'implantation de lucarnes ou châssis de toit doit se faire dans l'axe des ouvertures en façade.
- Veiller à une unité (dimensions et alignements) des ouvertures sur un même pan de toiture.
- Dans le cas de maisons possédant déjà des lucarnes, les nouvelles lucarnes devront reproduire fidèlement la forme et les dimensions des lucarnes existantes.

### 2) Façades :

Composition générale : préservation de la maison principale :

- La composition d'ensemble des façades avec le soubassement, le rez-de-chaussée surélevé, et le volume des combles doit être conservée.
- Les percements en façade principale (pignon sur rue) ne peuvent être modifiés (positions et dimensions).

Matériaux de façade :

- Les modénatures (faux chaînages d'angle, motifs en relief...) doivent être préservées.
- Aucun doublage extérieur (isolant ou bardage) n'est autorisé.
- Les encadrements de portes et fenêtres en pierre (ou pierre reconstituée) seront conservés, décapés le cas échéant (avec précaution pour éviter toutes dégradations du matériau) et laissés au naturel.

Menuiseries extérieures :

- Les fenêtres doivent respecter les dimensions des ouvertures existantes. Il ne faut en aucun cas réduire la dimension du percement. C'est la fenêtre qui s'adapte à l'ouverture et non pas l'inverse
- En cas de travaux, prévoir la dépose totale de l'ancienne fenêtre. La pose dite « en rénovation », c'est-à-dire avec la conservation du dormant de l'ancienne fenêtre est proscrite. Cette technique de pose réduit le clair de vitrage et donne un rendu peu esthétique car elle augmente beaucoup l'épaisseur du dormant de la nouvelle fenêtre.
- Poser la nouvelle fenêtre côté intérieur de la façade au même emplacement que l'ancienne fenêtre
- Respecter le découpage et le dessin des fenêtres d'origine de la maison.
- La nouvelle fenêtre sera en bois ou en PVC. Elle sera à un ou deux vantaux ouvrants à la française selon les dispositions existantes avant travaux. Les ouvrants seront équipés de petits bois saillants. Pour les maisons du type 3b, chaque ouvrant sera équipé de deux petits bois, soit trois grands carreaux par ouvrant. Pour les maisons du type 3a, prévoir également deux petits bois par ouvrant ou un petit bois au tiers supérieur.
- La teinte des fenêtres sera blanche ou marron foncé.
- Ne pas ajouter de tablette de fenêtre en aluminium. Les appuis en pierre de taille sont présents pour jouer ce rôle.

#### Volets battants

- Les volets battants extérieurs ne pourront être supprimés
- Conserver et restaurer les volets existants ou remplacer par des modèles identiques en bois ou aluminium.
- Les volets roulants sont interdits sur les façades visibles depuis la rue.

#### Porte d'entrée principale et les portes visibles depuis le domaine public :

- Prioriser la conservation et la restauration des portes en bois d'origine.
- En cas de remplacement, la nouvelle porte principale sera de dessin traditionnel avec une partie basse panneau-tée et moulurée, et une partie vitrée équipée de petits bois saillants, d'une ferronnerie ou d'un meneau central.
- La nouvelle porte principale et les portes visibles depuis le domaine public seront en bois ou en PVC imitation bois de teinte marron foncé.
- Pose dans la feuillure existante côté intérieur
- Poignée sombre et non brillante

### 3) Dispositifs annexes :

#### Escaliers d'entrée latérale :

- L'escalier, le garde-corps métallique et la marquise doivent être conservés.

### 4) Palette chromatique

#### Volets et portes secondaires :

- Rouges : RAL 3004, 3005, 3011.
- Bleus : RAL 5014, 5023, 6033, 6034.
- Verts : RAL 6000, 6002, 6011, 6021, 6025, 6028.
- Marrons : RAL 8007, 8011, 8017, 8024.
- Blanc : RAL 9001.

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

### **Eléments remarquables du paysage – L.151-23 du CU**

#### **Ripisylves – protection de type A :**

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes/élagage et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
- Les coupes/élagage et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
  - S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et /ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux.
  - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
  - S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
  - S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers.
  - S'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
  - S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
  - S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

#### **Vergers – protection de type B :**

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes/élagages et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes de type fruitier dans les vergers protégés sont interdits.
- Les coupes/élagages nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou pour renouveler les arbres existants. En cas de suppression d'un arbre fruitier, il devra être remplacé par autre arbre constituant une essence fruitière. Le nombre d'arbres à replanter pourra toutefois être adapté en fonction de la typologie de ceux-ci en tenant compte de l'espacement nécessaire selon des espèces. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental tant en termes de maillage de la trame verte que de biodiversité au moins équivalente.
- Les défrichements sont autorisés pour améliorer les conditions d'exploitation d'une entreprise agricole. Les arbres supprimés devront être compensés en nombre et en surface équivalente par d'autres arbres constituant une essence fruitière. La relocalisation devra présenter un intérêt environnemental, tant en termes de maillage de la trame verte que de biodiversité, au moins équivalent à la localisation initiale.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.

### **Haies – protection de type C :**

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes/élagages et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à une haie est interdit.
- Seules les coupes/élagages nécessaires à l'entretien, à la restauration écologique de la haie ou favorisant la régénération/le rajeunissement des éléments végétaux sont autorisées.
- En cas de suppression d'une haie (notamment pour des questions sanitaires ou pour diversifier une haie monospécifique), son remplacement par des essences locales, adaptées au milieu concerné et au changement climatique, est obligatoire. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental tant en termes de maillage de la trame verte que de biodiversité au moins équivalente.
- La suppression d'éléments appartenant à une haie est possible si cette suppression ne compromet pas le fonctionnement écologique de la haie en question. Si ce n'est pas le cas, son remplacement par des essences locales, adaptées au milieu concerné et au changement climatique, est obligatoire.
- Les défrichements sont autorisés pour améliorer les conditions d'exploitation d'une entreprise agricole. Les haies supprimées devront être compensés en nombre et en surface équivalente. La relocalisation devra présenter un intérêt environnemental, tant en termes de maillage de la trame verte que de biodiversité, au moins équivalent à la localisation initiale.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.

### **Boisements isolés – protection de type D :**

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes/élagages et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à un boisement sont interdits.
- Les coupes/élagages sont autorisées dans le cadre de l'exploitation du bois ou lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres, à la restauration écologique du boisement ou lorsqu'elles favorisent la régénération/le rajeunissement des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente est obligatoire. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des essences locales adaptées au milieu concerné et au changement climatique. Une relocalisation est possible à condition qu'elle présente un intérêt environnemental tant en termes de maillage de la trame verte que de biodiversité au moins équivalente.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.

### **Arbres isolés – protection de type E :**

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe/élagage, l'arrachage et le défrichement d'arbres isolés sont interdits.
- Les coupes/élagages sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux ou encore si les arbres concernés sont des essences invasives.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.

- En cas de suppression d'un arbre isolé, celui-ci doit être remplacé. La localisation pourra être différente si cela se justifie pour des questions de sécurité ou de facilité d'exploitation agricole.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.

### **Jardins et parcs – protection de type F :**

- Les parcs et jardins remarquables identifiés sur les documents graphiques ne pourront être surbâties. Seuls sont autorisés :
  - Les constructions de faible importance du type abris de jardins, gloriette, etc. à condition qu'elles ne nuisent pas à la mise en valeur du parc ou du jardin.
  - Les travaux et aménagements divers, ainsi que les mesures d'entretien, les coupes et abatages d'arbres, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation du parc ou du jardin remarquable ainsi que ceux nécessaires à la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.
  - Les extensions des habitations dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

### **Arbres d'alignement – protection de type G :**

- Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe/élagage, l'arrachage et le défrichement d'alignements d'arbres ou d'arbres d'alignement sont interdits.
- Les coupes/élagages sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont nécessaires à l'entretien des arbres ou lorsqu'elles favorisent la régénération des éléments végétaux.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou si les arbres représentent un danger potentiel.
- En cas de suppression d'un alignement d'arbres, celui-ci doit être remplacé. Dans le cas d'alignements en bordure des routes, le nouvel alignement pourra être décalé pour des questions de sécurité.
- En cas de suppression d'arbres au sein d'un alignement, ceux-ci doivent être remplacés si cela nuit à la qualité paysagère de l'alignement.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées.

### **Milieux humides, ordinaires et remarquables – protection de type H :**

- Pour toute atteinte à une zone humide ordinaire ou remarquable, les prescriptions ci-dessous s'appliquent. Ainsi, seuls sont autorisés :
  - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable ou à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre.
  - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide.

## **CHAPITRE 4 - SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL, AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 2° DU CODE DE L'URBANISME**

En application de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme :

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés en trame graphique sur le règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 DU CODE DE L'URBANISME**

Au sein du périmètre de protection des linéaires commerciaux identifié au règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux vers de l'habitat ou du bureau est interdit à compter de la cessation de la dernière activité commerciale. Toutefois ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS BORDANT DES VOIES PRIVEES**

Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, les règles relatives à aux voies et emprises publiques s'y appliquent (constructions par rapport aux voies et emprises publiques, édification des clôtures sur rue...).

## **CHAPITRE 8 - REFERENCE DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

Sauf disposition contraire figurant au règlement, lorsqu'il est fait mention d'une hauteur dans le règlement, celle-ci est calculée de la manière suivante :

- La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau moyen de la voie ouverte à la circulation publique ou privée, relevée sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.
- Dans l'hypothèse d'une construction sur un terrain dont le niveau moyen du terrain naturel avant travaux relevé dans l'emprise de la construction est au moins 1 mètre inférieur au niveau moyen de la voie ouverte à la circulation publique ou privée, relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie, le niveau de référence est celui du niveau moyen du terrain naturel avant travaux relevé dans l'emprise de la construction.

## **CHAPITRE 9 – ZONE DE VIGILANCE POUR LA QUALITE DES SOLS AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs identifiés en trame graphique “zone de vigilance pour la qualité des sols” au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles R.556-1 et R.556-2 du code de l'environnement et R.431-16 du code de l'urbanisme s'appliquent pour tout projet d'aménagement ou de construction ou en cas de changement d'usage.

## **CHAPITRE 10 – REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION**

Nonobstant les dispositions relatives aux différentes zones ci-après, hors agglomération et hors périmètre des Routes à Grande Circulation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales à double sens.
- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales à chaussées séparées.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone urbaine est potentiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Ill et par le PPRI du Giessen. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, le règlement du PPRI s'impose en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone **UA** est une zone équipée qui correspond au centre historique de Sélestat. Elle présente un cachet architectural remarquable, une mixité des fonctions et une morphologie urbaine dense avec un bâti continu.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - UA : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Article 1-UA : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone UA sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3:*

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Article 2-UA : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme « interdites » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UA,
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Article 3-UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- Les constructions et installations mentionnées comme « autorisées sous conditions » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UA à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- L'aménagement, la transformation, la surélévation et/ou l'extension des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU si elles restent compatibles avec la vocation d'habitation de la zone.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que l'extension ou la transformation des ICPE existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol existante dans la zone à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

## Au sein du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces jusqu'à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
Les nouveaux commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
L'extension des commerces existants, à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, jusqu'à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
L'extension des commerces existants, à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Autorisée
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Autorisée

## THEMATIQUE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Lors de toute réhabilitation d'un bâtiment existant comportant plus de 2 logements et ayant pour effet de subdiviser des logements existants, au moins 50% arrondi à l'unité inférieure des nouveaux logements devront avoir une surface de plancher d'au moins 60m<sup>2</sup>. Les logements existants présentant une surface de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par cette disposition.
- Lors de toute construction neuve comportant plus de 2 logements, au moins l'un d'entre eux aura une surface de plancher supérieure ou égale à 70m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 - UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

Sur les terrains situés en premier front\* par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions ou les installations devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit à l'alignement des bâtiments immédiatement contigus ou à au moins l'un d'entre eux.

Les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception des petits débords de toiture, des éléments de façades en cas de restitution historique, des rampes d'accès et des isolations extérieures sur des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, des hottes et cheminées liées à une exploitation commerciale à condition de ne pas entraver la circulation piétonne, et en particulier celle des personnes à mobilité réduite, des habillages de vitrines commerciales des bâtiments existants à condition que la saillie soit limitée à 20cm.

L'implantation de dispositifs techniques (type climatisation, gaines, tuyaux de conduites de gaz, câblages, pompe à chaleur, parabole...), est interdite sur la ou les façade(s) donnant sur le domaine public. Cette règle ne concerne pas les cheminées d'extraction qui feront l'objet d'un habillage qualitatif.

#### **4.2. Règles alternatives :**

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les dispositions de l'article 4.1 (à l'exception des règles relatives aux saillies sur domaine public) ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments publics ou d'intérêts collectifs.
- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions du 4.1. qui pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation, de surélévation et/ou de changement de destination.
- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation énoncées au 4.1. qui pourront s'implanter dans la continuité du plan de façade existant à condition de préserver la cohérence architecturale du bâtiment existant.
- Aux constructions à édifier en second front\*, qu'il s'agisse de constructions à édifier à l'arrière d'un terrain bâti ou non bâti.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).
- Aux dispositifs techniques (type climatisation, cheminée, pompe à chaleur, hotte...) à installer sur les façades latérales des constructions, qui respecteront une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux parcelles donnant sur plus de deux voies. Dans ce cas, les dispositions du 4.1. s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

## Article 5-UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

### **5.1. Dispositions générales :**

**5.1.1.** En premier front\*, les constructions ou installations seront implantées :

- Soit de limite latérale à limite latérale.
- Soit sur une seule limite latérale avec un recul par rapport à l'autre limite d'au moins 3 mètres. Dans ce cas et si la parcelle voisine accueille un bâtiment déjà implanté sur cette limite, la continuité des façades urbaines sera assurée par un mur et/ou un porche d'au moins 2 mètres de haut (cf. : niveau de référence défini à l'article 7) et d'au moins 3 mètres de long.

**5.1.2.** En second front\*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

### **5.2. Règles alternatives**

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5.1. Dans ce cas, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.1.), d'aménagement, de changement de destination, de surélévation et/ou de transformation.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : postes de transformation électrique).

## Article 6-UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

## Article 7-UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : Dans les hauteurs ci-dessous, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur, etc...

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

### 7.1. Dispositions générales :

- En premier front\*, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère (attique compris). Cette hauteur pourra toutefois être supérieure pour un bâtiment sur rue afin qu'il puisse s'aligner sur la hauteur à la gouttière d'un bâtiment immédiatement voisin.
- En second front\*, la hauteur n'excédera pas 7 mètres à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère (hors attique). Au-delà de cette hauteur, l'immeuble ne comportera qu'un seul niveau en attique.

### 7.2. Règles alternatives :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions de l'article 7.1., pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées au 7.1.), de transformation, de changement de destination du bâtiment, de surélévation (lorsque la surélévation est rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3m de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des pentes de toitures existantes).
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 8-UA : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

- Les terrasses sur pilotis visibles depuis le domaine public sont interdites. La partie sous la terrasse doit être maçonnée ou revêtue d'un habillage bois.
- Les vérandas ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

### 8.1. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Tout élément technique nécessaire aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité, boîtes aux lettres... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture, et être intégré de façon harmonieuse à l'esthétique de la façade ou clôture sur rue, existante ou projetée.
- Les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.
- Les paraboles seront implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle de la toiture.
- L'incorporation des panneaux photovoltaïques et solaires demande de prendre en compte la couverture non pas comme support mais comme ensemble dans lequel il faut insérer le

panneau. Il faut tenir compte de la forme de la couverture, de sa couleur et des équipements existants. Pas de découpage inopportun ni d'effet « Tétris ». Les panneaux devront avoir une teinte proche de celle de la toiture et la zone d'implantation devra être proche de l'égout de toiture.

- L'isolation thermique par l'extérieur : seuls certains bâtiments récents, généralement ceux construits à partir des années 1960, ont une architecture qui admet ces dispositifs. Des solutions adaptées au bâti ancien sont à privilégier. Les éléments de modénature doivent être restitués ou préservés après la pose (appuis de fenêtre, encadrements, soubassements).
- L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite sur les architectures à pans de bois et en pierre.
- Les menuiseries devront être adaptées à la période de construction du bâtiment.
- Les dispositifs « anti-assise » sont proscrits sur les devantures commerciales.

## 8.2. Toitures :

- Les caissons des volets roulants et les fenêtres de toit de type velux ne devront pas présenter de saillie par rapport au plan de la toiture du bâtiment.

## 8.3. Clôtures :

- Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :
  - Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue.
  - Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.
- La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- Les grillages rigides et les clôtures aux profils épais et/ou opaques visibles depuis le domaine public sont interdits.
- Les matériaux en plastique ou composite sont interdits.
- Dans tous les cas, la hauteur sur rue des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, sauf pour respecter les règles au 5.1.1. sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou pour assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une reconstruction à l'identique de mur traditionnel ou d'une transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (ex. : création de portail).
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives n'excédera pas 2,50 mètres.
- La destruction des clôtures maraîchères caractérisées par des piliers généralement surmontés de vases d'amortissement est interdite.

## **THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Article 9-UA : Espaces libres et plantations

#### 9.1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

## 9.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations

- Les espaces libres devront être aménagés et plantés. Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre à haute tige (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 6 places de stationnement contiguës ou non. Elles devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.

## THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT

### Article 10-UA : Obligations en matière de stationnement

#### Modalités d'application de la règle :

- *La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*
- *Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher les bicyclettes.*
- *Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.*

#### 10.1. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction visée dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques (sauf acquisition ou obtention d'une concession à long terme), des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.
- Pour les constructions autres que celles visées dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de créer des places de stationnement.
- En cas de démolition régulièrement autorisée, suivie d'une reconstruction, il n'y a pas d'obligation de créer d'aires de stationnement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le présent règlement est égal à 5 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles depuis le domaine public sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.

#### 10.2. Dispositions quantitatives :

##### Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création d'1 place par logement créé.
- De plus et pour les opérations de constructions neuves de plus de 5 logements, par tranche de 10 logements, il faudra prévoir 1 place visiteur à l'extérieur du bâtiment qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- Aucune place n'est exigée pour les maisons de retraite et les foyers d'hébergements.
- Vélos : Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements, le projet prévoira la création d'un local vélos suffisamment dimensionné (2 arceaux vélos par logement) et facilement accessible.

## SECTION 3 – UA : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 11-UA : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

#### Article 12-UA : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 13-UA : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

#### Article 14-UA : Assainissement

##### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

**Eaux usées non domestiques :**

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

**Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces

aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 15-UA : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-UA : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée, qui comprend les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une densité urbaine élevée.

En outre, elle comprend un secteur particulier :

- **UBa** : situé près de la gare, qui fait l'objet de règles spécifiques.
- **UBf** : quartier de la filature comportant des dispositions spécifiques.
- **UBI** : site de la Lieutenance comportant des dispositions spécifiques.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - UB : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Article 1-UB : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone UB sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :*

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
<b>Zones</b>		<b>UB</b>	<b>UB</b>	<b>UB</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### Article 2-UB : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme « interdites » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UB,
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Article 3-UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- Les constructions et installations mentionnées comme « autorisées sous conditions » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UB à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- L'aménagement, la transformation, la surélévation, l'extension des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU si elles restent compatibles avec la vocation d'habitation de la zone et/ou l'adjonction de nouveaux bâtiments dans les mêmes conditions.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que l'extension ou la transformation des ICPE existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

## Au sein du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces jusqu'à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
Les nouveaux commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
L'extension des commerces existants, à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, jusqu'à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
L'extension des commerces existants, à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Autorisée
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Autorisée

## En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Interdite
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Autorisée



## **THEMATIQUE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- Pour toute opération engendrant la création de plus de 4 logements au moins 10 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher supérieure à 70m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 - UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4-UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Modalités d'application de la règle :

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur la ligne d'implantation des façades existantes de la rue si elles forment un ordre continu. Toutefois, des décrochés pourront être tolérés pour des raisons de sécurité routière ou d'esthétique architecturale avec un maximum de 40% de la longueur de la façade.
- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture, rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite...) ne sont pas soumis à cette règle.
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **4.2 Dispositions spécifiques**

- Les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception :
  - Des petits débords de toiture, des rampes d'accès et des isolations extérieures sur des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à condition de ne pas entraver la circulation piétonne, et en particulier celle des personnes à mobilité réduite.
  - Des habillages de vitrines commerciales des bâtiments existants à condition que la saillie soit limitée à 20 cm et sous réserve de ne pas entraver la circulation piétonne, et en particulier celle des personnes à mobilité réduite.
- L'implantation de dispositifs techniques (type climatisation, gaines, tuyaux de conduites de gaz, câblages, pompe à chaleur, parabole...), est interdite sur la ou les façade(s) donnant sur le domaine public. Cette règle ne concerne pas les cheminées d'extraction qui feront l'objet d'un habillage qualitatif.

#### **4.3. Règles alternatives :**

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les dispositions de l'article 4.1. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions du 4.1. qui pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation, de surélévation et/ou de changement de destination, de mise en place d'une isolation extérieure en façade ou de la toiture.
- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions énoncées à l'article 4.1., qui pourront s'implanter dans la continuité du plan de façade existant à condition de préserver la cohérence architecturale du bâtiment existant.
- Aux constructions annexes isolées, qui devront observer un recul minimum de 3 mètres depuis la limite avec les voies et emprises publiques.

- Aux portes de garage des véhicules à moteurs qui devront observer un recul minimal de 4 mètres depuis la voie publique.
- Aux dispositifs techniques (type climatisation, cheminée, pompe à chaleur, parabole, hotte...) à installer sur les façades latérales des constructions, qui respecteront une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions du 4.1 s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite avec les voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

#### **4.4. Cas des cours d'eau :**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

### Article 5-UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

#### Modalités d'application de la règle :

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **5.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs Uba et Ubf :**

- Sur une profondeur de 17 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation, les constructions et installations seront implantées :
  - Soit sur limite séparative soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La formule mathématique est :  $D = H/2$  avec un minimum de 3 mètres.
  - Soit pour les immeubles supérieurs à R+2 (les sous-sols débordants de plus de 1 mètre sont comptés comme un niveau) de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La formule mathématique est :  $D = H/2$  avec un minimum de 4 mètres.
- Les règles ci-dessus énoncées peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.
- L'implantation des constructions et installations sur limite(s) séparative(s) est autorisée :
  - En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite (bâtiments jumelés, accolés ou en bande...).
  - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- Au-delà d'une profondeur de 17 mètres comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation, les constructions et installations se situeront dans un gabarit enveloppe\* défini par un angle de 45 degrés mesuré à 4 mètres de hauteur, relevé au droit de la façade sur limite(s) séparative(s). En cas d'implantation sur limite séparative, la longueur sur limite ne pourra

excéder 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.

## 5.2. Dispositions spécifiques aux secteurs UBa et UBf :

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

## 5.3. Règles alternatives :

Les dispositions d'implantation de l'article 5.1. ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux services publics.
- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5.1. Dans ce cas, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.1.), d'aménagement, de changement de destination.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU et non conforme au PLU en vigueur.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).
- Aux piscines qui devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et aux zones A et N mesuré depuis les bords du bassin. Un retrait minimal d'1 mètre pourra être autorisé à condition d'édifier ou que soit déjà existant, un mur de clôture ou un dispositif opaque, sur limites séparatives au droit du bassin, d'au moins 2 mètres de haut.

## 5.4. Cas des cours d'eau :

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

### Article 6-UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### 6.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBf :

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

#### 6.2. Dispositions spécifiques au secteur UBf :

- Non règlementé.

### Article 7-UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

#### **7.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs Uba et Ubf :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère. Au-delà de cette hauteur, la construction ne comportera qu'un seul niveau en attique ou sous combles en cas de toiture en pente.
- Cette hauteur pourra toutefois être supérieure pour un bâtiment principal sur rue afin qu'il puisse s'aligner sur la hauteur à la gouttière ou à la base de l'acrotère d'un bâtiment principal immédiatement voisin.
- Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres le long de la route de Strasbourg, de la route de Colmar et de l'avenue du Docteur Houllion.

#### **7.2. Dispositions applicables au secteur UBa :**

- Dans ce secteur, la hauteur maximale au point le plus haut de toute construction et installation est fixée à 22 mètres.

#### **7.3. Règles alternatives :**

Les règles du 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions de l'article 7.1. et 7.2., pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées au 7.1. et 7.2.), de transformation, de changement de destination du bâtiment, de surélévation (lorsque la surélévation est rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3m de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants).
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### **7.4. Dispositions applicables au secteur UBf :**

- Dans ce secteur, la hauteur maximale de toute construction et installation est fixée à 7 étages habitables (soit R+6 étages).

## **THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 8-UB : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **8.1. Façades :**

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions, il conviendra de rechercher une harmonie dans les coloris des façades.

- Tout élément technique nécessaire aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité, boîtes aux lettres... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture, et être intégré de façon harmonieuse à l'esthétique de la façade ou clôture sur rue, existante ou projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en seconde ligne.
- Les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.
- Les paraboles seront implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle de la toiture.

### 8.2. Toitures :

- Les fenêtres de toit de type velux et les caissons des volets roulants ne devront pas présenter de saillie importante par rapport au plan de la toiture du bâtiment.
- Lorsque la toiture est à 2 pans, avec une pente comprise entre 40° et 52°, elle comportera une faîtière. Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent déroger à cette règle.

### 8.3. Clôtures :

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue.
- Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

Clôture en limite d'emprise publique :

- Elles devront être constituées :
  - Soit d'un mur plein de 2 mètres maximum.
  - Soit d'un mur-bahut de 0,50 mètre qui peut être surmonté d'une palissade en structure verticale ajourée sans excéder une hauteur totale de 2 mètres.
  - Soit d'un grillage de teinte sombre de 2 mètres maximum à condition que celui soit doublé d'une haie d'essences variées\*.
  - Soit d'un dispositif à claire-voie de 2 mètres maximum.
- Les hauteurs des clôtures pourront excéder celles fixées à l'alinéa précédent si leur but est d'assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une reconstruction à l'identique de murs traditionnels ou de transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (ex. : création de portail).

Clôture en limite séparative :

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives n'excédera pas 2 mètres.
- Leur aspect sera compatible avec les orientations de l'OAP trame verte et bleue.

La destruction des clôtures maraîchères caractérisées par des piliers généralement surmontés de vases d'amortissement est interdite.

### 8.4. Ordures ménagères :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 10 logements et située en 1er front\*, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.
- Cet emplacement devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

## **THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Article 9-UB : Espaces libres et plantations

#### **9.1. Remblais et déblais :**

- Sauf disposition contraire du PPRI, les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- La pente des mouvements de terrain n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande d'1 mètre au moins compté à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).
- Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### **9.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :**

- Le long de l'emprise publique, les espaces non affectés au stationnement, accès et constructions devront être aménagés et plantés en pleine terre. Une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- La superficie des espaces plantés en pleine terre sera d'au moins 30% de la surface du terrain d'assiette du projet et le projet comportera la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés (circonférence minimale de 18 à 20 cm). Dans le secteur UBa, la surface des aires de stationnement engazonnées pourra être comptabilisée dans la superficie des espaces verts plantés imposés.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres ne sont pas compris dans le calcul de ceux imposés au paragraphe précédent. Elles devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.
- Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie publique par un écran végétal dense.
- Les garages en batterie devront faire l'objet d'une intégration paysagère soignée permettant d'en réduire l'impact visuel par un habillage qualitatif de type bois ou végétation, et devront mettre en œuvre des discontinuités paysagères (par exemple sous la forme d'un espace planté, d'une respiration visuelle, d'un cheminement...) selon un rythme minimum d'une discontinuité tous les 4 garages.

## **THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT**

### Article 10-UB : Obligations en matière de stationnement

#### Modalités d'application de la règle :

- *La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

- *Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher les bicyclettes.*
- *Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.*
- *La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.*

### 10.1. Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction visée dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques (sauf acquisition ou obtention d'une concession à long terme), des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.
- Pour les constructions autres que celles mentionnées dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de réalisation d'aire de stationnement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le présent règlement est égal à 5 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles depuis le domaine public sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.

### 10.2. Dispositions quantitatives :

#### 10.2.1. Logement (résidents et visiteurs) :

##### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs Uba, Ubf et UBl :**

- Pour les constructions nouvelles et l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.
- Pour les changements de destination et les réhabilitations entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'1 place par logement créé.
- Pour les opérations de constructions entraînant la création de plus de 5 logements, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 5 logements, à l'extérieur du bâtiment, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- Pour les lotissements entraînant la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les espaces communs, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- En outre, pour toute opération ayant pour objet la création de terrains à bâtir de plus de 5 lots, le projet d'aménagement prévoira sur chaque terrain situé en 1er front\* par rapport à une voie de desserte existante ou à créer, la réalisation de 2 aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique ou lot destiné à la réalisation de plus de 5 logements). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par logement.
- Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements :
  - Le projet prévoira la création de 2 emplacements de stationnement sécurisé pour les vélos par logement.
  - Le projet prévoira la mise en place de 6 arceaux extérieurs.

##### **Dispositions spécifiques secteur UBa :**

- Pour toute opération (construction neuve, extension, réhabilitation, changement de destination...) entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'1 place pour 2 logements créés.

##### **Dispositions spécifiques des secteurs Ubf et UBl :**

- Pour toute opération (construction neuve, extension, réhabilitation, changement de destination...) entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'1 place par logement créé.
- En outre, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 5 logements, à l'extérieur du bâtiment, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).

10.2.2 : Artisanat et commerces de détail : Pour toute création de surface de plancher ou changement de destination : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ouverte à l'accueil du public.

10.2.3 : Restauration à l'exception du secteur UBa : 1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant créée.

10.2.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception du secteur UBa : Pour toute création de surface de plancher et changement de destination : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ouverte à l'accueil du public.

10.2.5. Hôtels : à l'exception du secteur UBa : 0,5 place par chambre créée.

## **SECTION 3 - UB : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### Article 11-UB : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en second front\* par rapport à cette voie devra avoir une largeur adaptée au besoin de l'opération avec un minimum d'au moins 3 mètres.
- Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

#### Article 12-UB : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Article 13-UB : Eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

### Article 14-UB : Assainissement

#### **14.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

#### **14.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.

- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 15-UB : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-UB : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel.

En outre, elle comporte 3 secteurs particuliers :

- **UCa** : zone résidentielle composée de grandes parcelles avec des constructions à faible emprise au sol.
- **UCb** : regroupant un ensemble de pavillons dans un tissu bâti relativement lâche non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- **UCc** : regroupant d'anciennes cités ouvrières.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - UC : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Article 1-UC : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone UC sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :*

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UC	UC	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### Article 2-UC : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme « interdites » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UC.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux considérés comme complémentaires à l'activité d'une exploitation agricole (type camping à la ferme...).
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Article 3-UC : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- Les constructions et installations mentionnées comme « autorisées sous conditions » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UC à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- L'aménagement, la transformation, la surélévation, l'extension des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU si elles restent compatibles avec la vocation d'habitation de la zone et/ou l'adjonction de nouveaux bâtiments dans les mêmes conditions.
- L'extension ou la transformation des ICPE existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et sous réserve de ne pas générer des nuisances dans les zones d'habitats.

## En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Interdite
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Autorisée

## THEMATIQUE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Pour toute opération engendrant la création de plus de 4 logements au moins 10 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher supérieure à 70m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 - UC : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Modalités d'application de la règle :

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations pourront être implantées :

- Soit sur la ligne d'implantation des façades existantes de la rue si elles forment un ordre continu. Toutefois, des décrochés pourront être tolérés pour des raisons de sécurité routière ou d'esthétique architecturale avec un maximum de 40% de la longueur de la façade.
- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture, rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite ...) ne sont pas soumis à cette règle.

#### **4.1.1 Dispositions spécifiques**

Les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception :

- Des petits débords de toiture, des rampes d'accès et des isolations extérieures sur des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à condition de ne pas entraver la circulation piétonne, et en particulier celle des personnes à mobilité réduite.
- Des habillages de vitrines commerciales des bâtiments existants à condition que la saillie soit limitée à 20 cm.

L'implantation de dispositifs techniques (type climatisation, gaines, tuyaux de conduites de gaz, câblages, pompe à chaleur, parabole...), est interdite sur la ou les façade(s) donnant sur le domaine public. Cette règle ne concerne pas les cheminées d'extraction qui feront l'objet d'un habillage qualitatif.

#### **4.2. Règles alternatives :**

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les dispositions de l'article 4.1. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions du 4.1. qui pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation, de surélévation et/ou de changement de destination, de mise en place d'une isolation extérieure en façade ou en toiture.
- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions énoncées à l'article 4.1. qui pourront s'implanter dans la continuité du plan de façade existant ou à 2 mètres au moins des voies et emprises publiques à condition de préserver la cohérence architecturale du bâtiment existant.
- Aux constructions annexes isolées, qui devront observer un recul minimum de 3 mètres depuis la limite avec les voies et emprises publiques.
- Aux portes de garage des véhicules à moteurs qui devront observer un recul minimal de 4 mètres depuis la voie publique.

- Aux dispositifs techniques (type climatisation, cheminée, pompe à chaleur, parabole, hotte...) à installer sur les façades latérales des constructions, qui respecteront une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions du 4.1. s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite avec les voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

#### **4.3. Cas des cours d'eau**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

#### **4.4. Cas des constructions hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de :

- RD 424 :
  - 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations.
  - 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- RD 1422, 83, 159 :
  - 25 mètres par rapport à l'axe pour les habitations.
  - 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- RD 721 :
  - 15 mètres par rapport à l'axe pour toutes constructions.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions de faibles emprises nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 5-UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

##### **Modalités d'application de la règle :**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **5.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit dans un gabarit enveloppe\* défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3,5 mètres de hauteur, relevé au droit de la façade sur limite(s) séparative(s). Toutefois, en cas d'implantation sur limite séparative, la longueur sur limite ne pourra excéder 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

Les règles ci-dessus énoncées peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.

#### **5.2. Dispositions alternatives :**

Les dispositions d'implantation de l'article 5.1. ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à implanter sur des parcelles en limite des zones A et/ou N, qui respecteront une distance de 3 mètres entre tout point de la construction et la limite de zone. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres hors tout.
- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite (bâtiments jumelés, accolés ou en bande...), dans le respect des conditions de hauteur définies à l'article 7.
- En cas d'adossement d'une construction à un bâtiment déjà implanté sur la limite. Dans ce cas, le gabarit enveloppe\* pourra être dépassé sans toutefois que la future construction ne puisse dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative de la construction existante à laquelle elle s'adosse.
- Aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux services publics.
- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5.1. Dans ce cas, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.1.), d'aménagement, de changement de destination, de surélévation (uniquement pour les isolations thermiques par l'extérieur).
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU et non conforme au PLU en vigueur.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).
- Aux piscines qui devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et aux zones A et N mesuré depuis les bords du bassin. Un retrait minimal d'1 m pourra être autorisé à condition d'édifier ou que soit déjà existant, un mur de clôture ou un dispositif opaque, sur limites séparatives au droit du bassin, d'au moins 2 mètres de haut.

### **5.3. Dispositions spécifiques secteur UCc :**

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes se situeront dans un gabarit défini par un angle de 45 degrés mesuré à 4 mètres de hauteur, relevé au droit de la façade sur limite(s) séparative(s).

### **5.4. Cas des cours d'eau :**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

### **Article 6-UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

### Article 7-UC : Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul* : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

#### **7.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 8,5 mètres à la gouttière principale et 13 mètres au faîtage,
- 8 mètres à la base de l'acrotère hors attique. Au-delà de cette hauteur, la construction ne comportera qu'un seul niveau en attique ou sous combles en cas de toiture en pente.

#### **7.2. Dispositions alternatives :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions de l'article 7.1., pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées au 7.1.), de transformation, de changement de destination du bâtiment, de surélévation (lorsque la surélévation est rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3m de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants).
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 8-UC : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **8.1. Façades :**

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions, il conviendra de rechercher une harmonie dans les coloris de façades.
- Tout élément technique nécessaire aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité, boîtes aux lettres... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture, et être intégré de façon harmonieuse à l'esthétique de la façade ou clôture sur rue, existante ou projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en seconde ligne. Les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.
- Les paraboles seront implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle de la toiture.

## 8.2. Toitures :

- Les fenêtres de toit de type velux et les caissons des volets roulants ne devront pas présenter de saillie importante par rapport au plan de la toiture du bâtiment.
- Lorsque la toiture est à 2 pans, avec une pente comprise entre 40° et 52°. Elle comportera une faîtière Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public peuvent déroger à cette règle.

## 8.3. Clôtures :

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue.
- Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

Clôture en limite d'emprise publique :

- La hauteur des clôtures sur rue n'excédera pas 1,5 mètre. Elles devront être constituées :
  - Soit d'un grillage de teinte sombre à condition que celui soit doublé d'une haie d'essences variées\*.
  - Soit d'une grille (type fer forgé...).
  - Soit d'un mur-bahut de 0,50 mètre maximum qui peut être surmonté d'une palissade en structure verticale ajourée ou d'un grillage de teinte sombre à condition que celui soit doublé d'une haie d'essences variées\*.
- Les hauteurs des clôtures pourront excéder celles fixées à l'alinéa précédent si leur but est d'assurer une cohérence préexistante dans la rue ou dans le cas d'une reconstruction à l'identique de murs traditionnels ou de transformation d'une clôture existante dont l'essentiel est conservé (ex : création d'un portail).

Clôture en limite séparative :

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives n'excédera pas 2 mètres.
- Leur aspect sera compatible avec les orientations de l'OAP trame verte et bleue.

La destruction des clôtures maraîchères caractérisées par des piliers généralement surmontés de vases d'amortissement est interdite.

## 8.4. Ordures ménagères :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 10 logements, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.
- Cet emplacement devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

## THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 9-UC : Espaces libres et plantations

#### 9.1. Remblais et déblais :

- Sauf disposition contraire du PPRI, les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- La pente des mouvements de terrain n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande d'1 mètre au moins compté à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).
- Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### 9.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :

- Le long de l'emprise publique, les espaces non affectés au stationnement, accès et constructions devront être aménagés et plantés en pleine terre. Une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- La superficie des espaces plantés en pleine terre sera d'au moins 35% de la surface du terrain d'assiette du projet et le projet comportera la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés (circonférence minimale de 18 à 20 cm). Dans le secteur UCa, la superficie des espaces plantés en pleine terre est portée à 45%.
- Une haie d'essences variées\* devra être plantée le long de la limite séparative de fond de parcelle.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres ne sont pas compris dans le calcul de ceux imposés au paragraphe précédent. Elles devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.
- Les garages en batterie devront faire l'objet d'une intégration paysagère soignée permettant d'en réduire l'impact visuel par un habillage qualitatif de type bois ou végétation, et devront mettre en œuvre des discontinuités paysagères (par exemple sous la forme d'un espace planté, d'une respiration visuelle, d'un cheminement...) selon un rythme minimum d'une discontinuité tous les 4 garages.

## THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT

### Article 10-UC : Obligations en matière de stationnement

#### Modalités d'application de la règle :

- *La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*
- *Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher les bicyclettes.*

- *Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.*
- *La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.*

### **10.1. Dispositions générales :**

- Lors de toute opération de construction visée dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques (sauf acquisition ou obtention d'une concession à long terme), des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.
- Pour les constructions autres que celles mentionnées dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de réalisation de stationnement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le présent règlement est égal à 5 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles depuis le domaine public sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.

### **10.2. Dispositions quantitatives :**

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles et l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.
- Pour les changements de destination et les réhabilitations entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'1 place par logement créé.
- Pour les opérations de constructions entraînant la création de plus de 5 logements, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 5 logements, à l'extérieur du bâtiment, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- Pour les lotissements entraînant la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les espaces communs, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- En outre, pour toute opération ayant pour objet la création de terrains à bâtir de plus de 5 lots, le projet d'aménagement prévoira sur chaque terrain situé en 1er front\* par rapport à une voie de desserte existante ou à créer, la réalisation de 2 aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique ou lot destiné à la réalisation de plus de 5 logements). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par logement.
- Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements :
  - Le projet prévoira la création de 2 emplacements de stationnement sécurisé pour les vélos par logement.
  - Le projet prévoira la mise en place de 6 arceaux extérieurs.

Restauration : 1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant créée.

Hôtels : 0,5 place par chambre créée.

## SECTION 3 - UC : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 11-UC : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en second front\* par rapport à cette voie devra avoir une largeur adaptée au besoin de l'opération avec un minimum d'au moins 3 mètres.
- Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.
- Tout nouvel accès est interdit sur la RD 424.

#### Article 12-UC : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 13-UC : Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

#### Article 14-UC : Assainissement

##### **14.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve

de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

- Dans le secteur UCb, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

#### **14.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire

de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.

- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 15-UC : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-UC : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.



## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

La zone **UD** est une zone de réaménagement de la friche Celluloïd qui regroupe majoritairement de l'habitat.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - UD : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Article 1-UD : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone UD sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :*

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UD	UD	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Article 2-UD : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme « interdites » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UD.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les éoliennes (sauf les éoliennes de jardin des particuliers).
- Les antennes de téléphonie mobile.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Article 3-UD : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- Tout usage ou occupation doit préalablement faire l'objet d'un recouvrement d'une épaisseur de 30 cm minimum de matériaux sains sur la surface du terrain.
- Les constructions et installations mentionnées comme « autorisées sous conditions » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UD à condition d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone.
- L'extension ou la transformation des ICPE existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'aménagement de sentiers piétons à condition qu'ils soient revêtus de matériaux perméables.
- La réalisation de puits perdus sous réserve qu'ils ne servent qu'à l'infiltration des eaux pluviales.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

## En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Interdite
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Autorisée

## **SECTION 2 - UD : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Modalités d'application de la règle :

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

*Dans tous les cas les saillies sur domaine public sont interdites à l'exception des petits débords de toiture.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise des voies.
- Soit avec un recul minimal de 2 mètres comptés à partir de cette limite d'emprise.

Ces règles s'appliquent également par rapport aux voies de circulation douces (chemins piéton, pistes cyclables...).

#### **4.2. Règles alternatives :**

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les dispositions de l'article 4.1. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite avec les voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

#### **4.3. Cas des cours d'eau :**

- Toute construction ou installation doit être édifée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

#### Article 5-UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

##### Modalités d'application de la règle :

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **5.1. Dispositions générales :**

- Toute construction ou installation doit être implantée soit sur limite séparative, soit avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à cette limite.

#### **5.2. Règles alternatives :**

Les dispositions d'implantation de l'article 5.1. ne s'appliquent pas :

- Aux piscines qui s'implanteront avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport au bord du bassin.

- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

### 5.3. Cas des cours d'eau :

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

#### Article 6-UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

#### Article 7-UD : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau moyen de la voie ouverte à la circulation publique ou privée, relevée sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie.

Dans l'hypothèse d'une construction en second front\*, le niveau de référence est celui du niveau moyen du terrain naturel après réalisation des travaux du lotissement autorisé relevé dans l'emprise de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...

### 7.1. Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 13 mètres

### 7.2. Règles alternatives :

- Les règles du 7.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, antennes ou paraboles, paratonnerres, cages d'ascenseur...) ainsi que les panneaux solaires.

## **THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Article 8-UD : Aspect extérieur des constructions

### 8.1. Façades :

- Les façades des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : cette qualité doit se retrouver au niveau de la composition des façades, des formes et des volumes des bâtiments.
- On recherchera, sur l'ensemble du site, une harmonie et une cohérence d'ensemble dans l'aspect extérieur des constructions, en particulier dans le choix des matériaux et des couleurs utilisées. On privilégiera un langage architectural sobre. Les matériaux naturels sont à privilégier : briques, béton, bois, verre, métal...

## 8.2. Toitures :

- Les paraboles devront être implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle des toitures.
- Tout élément technique de type caissons des volets roulants, climatiseurs, ventouses des chaudières, ou encore ceux nécessaires aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture.
- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.

## 8.3. Clôtures :

- Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés (pans coupés...).
- Les clôtures en matériaux composite, plastique, PVC sont interdites.

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue.
- Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

Clôture en limite d'emprise publique :

- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0,40 mètre, surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage à maille rigide ou de lames de bois (3 cm d'espacement minimum), doublés d'une haie végétale.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

Clôture en limite séparative :

- La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage. Dans ce dernier cas, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.
- Les coffrets techniques (électrique...) doivent être intégrés dans la clôture et/ou dans un muret technique les englobant et pouvant ponctuellement dépasser les 0,40 mètre de haut.

## 8.4. Ordures ménagères :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct des voies et emprises communes pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.
- Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct des voies et emprises communes devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).
- Des emplacements enterrés de point d'apport volontaire seront intégrés aux voies et emprises communes afin d'assurer la gestion du tri sélectif.

## 8.5. Mouvements de terrain :

- La pente des mouvements de terrains n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande de 1 mètre au moins comptée à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou – 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).

## THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 9-UD : Espaces libres et plantations

- Pour tout bâtiment de moins de 5 logements, au moins 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet sera réservé à la création d'espaces verts en pleine terre. Dans ces espaces verts, au moins un arbre de haute tige sera planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> entamée.
- Les aires de stationnement végétalisées et aménagées avec des matériaux perméables pourront être comptabilisées dans la superficie des espaces verts imposés.
- Les plantations mono-spécifiques sont interdites.
- Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30cm.
- La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies...) est interdite, hormis dans des bacs hors-sols.
- Les arbres fruitiers ou arbustes à baies comestibles ne sont pas autorisés.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement lorsque ces places sont réalisées d'un seul tenant. Ces arbres ne sont pas comptabilisés dans ceux imposés aux alinéas précédents.

## THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT

### Article 10-UD : Obligations en matière de stationnement

#### Modalités d'application de la règle :

- *La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*
- *Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher les bicyclettes. la surface minimale à retenir pour le calcul de l'emprise au sol d'un arceau vélo est de 1,20 m<sup>2</sup> par arceau*
- *Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.*
- *La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.*

#### **10.1. Dispositions générales :**

- Lors de toute opération visée dans la liste ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.
- Pour les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de créer des aires de stationnement.
- Dans tous les cas, les services publics et les équipements collectifs sont dispensés de l'obligation de création d'aires de stationnement.

##### 10.1.1. Habitation (résidents et visiteurs) :

#### **Stationnement des véhicules légers**

Pour les constructions nouvelles et l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de :



- Jusqu'à 2 pièces = 1 place / logement.
- 3 pièces et plus = 2 places / logement.
- Maison individuelle = 2 places / logement (dont au moins 1 place à l'extérieur du bâtiment).

#### 10.1.2. Bureaux :

##### **Stationnement des véhicules légers**

Pour toute création de surface de plancher ou changement de destination : 2 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Stationnement des 2 roues :**

- Toute opération de construction comportera la mise en place de 2 arceaux vélos par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 3 - UD : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 11-UD : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en second front par rapport à la voie de desserte devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

#### Article 12-UD : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 13-UD : Eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.
- Toute utilisation de l'eau de la nappe phréatique par forage de puits, pompage ou tout autre moyen est interdite, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans la cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer, de façon privilégiée :
  - En dehors des zones présentant une pollution résiduelle.
  - Dans un caniveau technique ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1m<sup>2</sup>.
  - Dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anticontaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

#### Article 14-UD : Assainissement

##### **14.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

#### **14.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction et installation, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales par stockage et/ou infiltration est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- L'infiltration des eaux de pluies dans le sol pourra se faire par la création d'un puit perdu servant exclusivement à cette fonction.

#### Article 15-UD : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-UD : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone équipée qui est réservée à l'implantation, à l'aménagement et à la transformation d'équipements publics, de services publics ou d'équipements collectifs de tous types. En outre, elle comporte 2 secteurs particuliers :

- **UEa** : réservé à une aire d'accueil des gens du voyage.
- **UEg** : pour le secteur Grubfeld.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - UE : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Article 1-UE: Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone UE sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :*

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UE	UE	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

#### Dispositions spécifiques secteur UEa :

- Dans le secteur UEa, seules sont autorisées les constructions, installations, aménagements et équipements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

### Article 2-UE : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme « interdites » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UE.
- En UEg, les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables, le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article 3-UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'aménagement, la transformation et/ou l'extension (dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante) des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- Les activités complémentaires se situant dans le prolongement de la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme « autorisées sous conditions » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-UE à condition qu'elles soient liées et complémentaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics existants ou à créer.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de commerce de gros dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

## En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Interdite
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Autorisée

## **SECTION 2 - UE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

##### Modalités d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.

##### **4.1. Dispositions générales :**

- Non règlementé

##### **4.2. Cas des cours d'eau :**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau ou le canal.

#### Article 5-UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

##### Modalités d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.

##### **5.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations jouxtant un secteur d'habitation seront implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 4 mètres.

##### **5.2. Règles alternatives :**

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5.1. Dans ce cas, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.1.), d'aménagement, de changement de destination, de surélévation (uniquement pour les isolations thermiques par l'extérieur).
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU et non conforme au PLU en vigueur.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

##### **5.3. Cas des cours d'eau :**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

Article 6-UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

**THEMATIQUE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 7-UE : Aspect extérieur des constructions

**7.1. Dispositions générales :**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

**THEMATIQUE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 8-UE : Espaces libres et plantations

**8.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :**

- Le long de l'emprise publique, les espaces non affectés au stationnement, accès et constructions devront être aménagés et plantés en pleine terre. Une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Elles devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.

## SECTION 3 - UE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 5 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 9-UE : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- Tout nouvel accès est interdit sur la RD 424. Pour les autres voiries départementales, hors agglomération, il ne sera aménagé qu'un seul accès pour les constructions autorisées.
- Tout nouvel accès direct est interdit sur l'autoroute A35.

#### Article 10-UE : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 11-UE : Eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

#### Article 12-UE : Assainissement

##### **12.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

## 12.2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces

aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 13-UE : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 14-UE : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.



## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj**

La zone Uj est une zone équipée qui regroupe des arrières de parcelles de la zone urbaine pour permettre la réalisation d'annexes aux habitations.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## **SECTION 1 - Uj : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### *Article 1-Uj : Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites*

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2-Uj ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

#### *Article 2-Uj : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières*

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes et itinéraires cyclables, réseaux, bassins de rétention, mobilier urbain extérieur, etc.
- Les abris de jardin, les serres et les piscines ainsi que les constructions liées, d'une emprise au sol maximale cumulée de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques.

## **SECTION 2 – Uj : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 3-Uj : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Non règlementé

#### Article 4-Uj : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Modalités d'application de la règle :

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.

##### **4.1. Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

##### **4.2. Règles alternatives :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

#### Article 5-Uj : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

#### Article 6-Uj : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale cumulée des abris de jardin, des serres et des piscines ainsi que les constructions liées est limitée à 30m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### Article 7-Uj : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...

##### **7.1. Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres.

## **THEMATIQUE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 8-Uj : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **8.1. Les façades :**

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs en façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que les teintes blanche ou noire sont interdites.
- Le bardage des abris de jardin devra avoir un aspect bois.

#### **8.2. Clôtures :**

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées de bois en pose ajourée, ou de grillages à larges mailles de couleur sombre. Les grillages rigides sont interdits. Néanmoins, lorsqu'une partie de l'unité foncière est classée en zone UA, UB ou UC, il pourra être fait application de la réglementation en matière d'aspect des clôtures de la zone concernée.

## **THEMATIQUE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Article 9- Uj : Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ou installations doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les fonds de parcelles seront plantés de haies d'essences variées.

## **THEMATIQUE 5 - STATIONNEMENT**

Non règlementé

## SECTION 3 – Uj : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 6 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 10-Uj : Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### Article 11- Uj : Assainissement

##### **11.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

##### **11.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront

pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).

- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

#### Article 12- Uj : Electricité

Non règlementé

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone équipée qui est destinée en priorité à l'implantation d'activités économiques. En outre, elle comprend 4 secteurs particuliers :

- **UXa** : zone d'activité réservé à l'activité artisanale, limitant le développement des commerces ;
- **UXc** : zone d'activité mixte autorisant le développement des commerces.
- **UXL** : sous-secteur plus spécifiquement dédié aux activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et des activités de services où s'effectuent l'accueil de clientèle, telles que des activités de loisirs.
- **UXi** : réservé aux activités industrielles.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - UX : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1-UX : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone UX sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UXa	UXa	UXa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UXc	UXc	UXc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UXi	UXi	UXi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UXL	UXL	UXL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Article 2-UX : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Sauf en sous-secteur UXL, les habitations légères de loisirs et résidences démontables.
- Sauf en sous-secteur UXL, les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à l'exception de ceux mentionnés à l'article 3.

### Article 3-UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

#### **3.1. Dispositions générales :**

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules hors d'usage lorsqu'ils sont existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU et qu'ils soient rattachés à une activité existante.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
- Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, répondant aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient destinés aux personnels dont la présence constante est nécessaire aux activités exercées dans les constructions de ces secteurs.
  - Qu'ils soient intégrés dans la volumétrie du bâtiment d'activité ou isolé de celui-ci si des considérations de sécurité l'imposent. Dans cette seconde hypothèse, le bâtiment à usage d'habitation devra avoir un aspect architectural compatible avec celui des bâtiments à usage d'activité.
  - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
  - Que la surface de plancher du ou des logements et leurs annexes n'excède pas 150 m<sup>2</sup> par établissement.
  - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas celle du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

### 3.2. Dispositions spécifiques au secteur UXa :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'aménagement, la transformation et/ou l'extension des constructions existantes (hors commerce de détail) non conformes à la vocation de la zone à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à la condition que l'extension qui en résulte ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail et de gros dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'activités de service dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations à destination de restauration sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 300m<sup>2</sup>.

### En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Les constructions et installations à destination de commerce à condition qu'elles se situent dans le prolongement d'une activité artisanale ou industrielle exercée sur site ou dans son environnement immédiat (300 mètres maximum exprimés en distance orthodromique) par le même exploitant situé dans la même zone, et qu'elles aient pour objet la vente directe : -des produits issus de l'activité de production sur site ou située à proximité immédiate par le même exploitant, -des produits ou des préparations directement liés à l'utilisation ou à la valorisation des produits fabriqués sur site ou à proximité immédiate par le même exploitant, -d'équipements matériels ou ustensiles nécessaires à l'usage ou à la préparation desdits produits en lien avec l'activité principale.
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service	Autorisée à condition qu'elles ne soient pas liées au domaine de la santé.
Les établissements de santé	Interdite

### 3.3. Dispositions spécifiques au secteur UXc :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations à destination d'entrepôt à conditions qu'elles se situent dans le prolongement d'une activité principale existante sur site.
- L'aménagement, la transformation et/ou l'extension des constructions existantes (hors commerce de détail) non conformes à la vocation de la zone à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à la condition que l'extension qui en résulte ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

#### En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces jusqu'à 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Interdite
Les nouveaux commerces de plus de 300m <sup>2</sup> de surface de vente	Autorisée
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente à l'extension prévue sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service	Autorisée
Les établissements de santé	Interdite

### 3.4. Dispositions spécifiques au secteur UXi :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les constructions et installations à destination d'entrepôt, de commerce de gros et de bureau à conditions qu'elles se situent dans le prolongement d'une activité industrielle existante sur site.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

#### En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Les constructions et installations à destination de commerce à condition qu'elles se situent dans le prolongement d'une activité artisanale ou industrielle et qu'elles permettent la vente directe de produits, issus de l'acte de production sur site.
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Interdite

### 3.5. Dispositions spécifiques au secteur UXL :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'aménagement, la transformation et/ou l'extension des constructions existantes (hors commerce de détail) non conformes à la vocation de la zone à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à la condition que l'extension qui en résulte ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol existante.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

#### En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Interdite
L'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Les commerces présents à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU peuvent se développer dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire par rapport à leur surface de vente existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de désartificialiser ou d'implanter des installations de production d'énergie renouvelable sur une emprise au sol équivalente sur l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés. Lorsqu'une désartificialisation ou la production d'énergie à surface équivalente n'est pas possible techniquement, des plantations d'arbres et/ou de linéaires de haies devront être mises en œuvre en nombre suffisant pour constituer une compensation acceptable.
Création de cellules commerciales de moins de 300m <sup>2</sup> de SV dans un bâtiment commercial existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU	Interdite
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Les nouvelles activités de services et l'extension de celles existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU à condition qu'elles soient destinées aux activités de loisirs.

## **SECTION 2 - UX : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies et emprises publiques.
- Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture...) ne sont pas soumis à cette règle.

#### **4.2. Règles alternatives :**

Dans toute la zone, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les dispositions de l'article 4.1. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions du 4.1.1 qui pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation, de surélévation et/ou de changement de destination, de mise en place d'une isolation extérieure en façade ou de la toiture.
- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions énoncées à l'article 4.1.1, qui pourront s'implanter dans la continuité du plan de façade existant à condition de préserver la cohérence architecturale du bâtiment existant.
- Aux dispositifs techniques (type climatisation, cheminée, pompe à chaleur, parabole, hotte...) à installer sur les façades latérales des constructions, qui respecteront une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions du 4.1.1 s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite avec les voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

#### **4.3. Cas des cours d'eau :**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

#### **4.4. Cas des constructions hors agglomération, le long des routes départementales :**

Les constructions et installations s'implanteront en respectant les reculs minimums suivant.

- RD 424 : 25 mètres par rapport à l'axe ;
- RD 1422, 83, 559 : 20 mètres par rapport à l'axe ;
- RD 721 : 15 mètres par rapport à l'axe.

### Article 5-UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **5.1. Dispositions générales :**

Cas des propriétés limitrophes de la zone UX dont la vocation principale est à usage d'habitation (U, 1AU, 2AU) :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10 mètres.

Autres cas :

- A moins que la construction ou l'installation ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Les pylônes, silos ou cheminées industrielles devront s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### **5.2. Règles alternatives :**

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5.1. Dans ce cas, une autorisation peut toutefois être accordée pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées à l'article 5.1.), d'aménagement, de changement de destination, de surélévation (uniquement pour les isolations thermiques par l'extérieur).
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en façade ou en toiture sur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU et non conforme au PLU en vigueur.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

#### **5.3. Cas des cours d'eau**

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

### Article 6-UX : Emprise au sol des constructions

Non règlementé

### Article 7-UX : Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...*

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence urbaine dans*

laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

#### **7.1. Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions et installations à destination de logement, non intégrées au bâtiment d'activité, est fixée à 8 mètres hors tout.

### **THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Article 8-UX : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **8.1. Façades :**

- Les habillages des façades seront qualitatifs.
- L'ensemble des façades des constructions sera traité dans le même esprit et la même qualité que les façades principales.

#### **8.2. Clôtures :**

- Les murs et les murets sont interdits sauf en cas de contrainte technique et/ou de sécurité.

### **THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 9-UX : Espaces libres et plantations

#### **9.1. Remblais et déblais :**

- Sauf disposition contraire du PPRI, les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- Sauf disposition contraire du PPRI, la pente des mouvements de terrain depuis la voie de desserte n'excédera pas 10%.

#### **9.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :**

- Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés, sauf contrainte technique (ex : voie réservée aux véhicules de lutte contre l'incendie, installation d'ombrières équipées de dispositif de production d'énergie...).
- Une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager réalisé sur la portion du terrain d'assiette du projet situé le long des voies de desserte. Une bande paysagère plantée (arbres, arbustes, haies) d'au moins 1,5 mètre de large devra être réalisée le long de la voie, hors accès.

- La superficie des espaces plantés en pleine terre sera d'au moins 20% de la surface du terrain d'assiette du projet et le projet comportera la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés (circonférence minimale de 18 à 20 cm). Pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux, ce quota est fixé à 10 % d'espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. Ces arbres ne sont pas compris dans le calcul de ceux imposés au paragraphe précédent. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation d'ombrières équipées de dispositif de production d'énergie.
- Les aires de stationnement devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.
- Les dépôts de matériaux devront être masqués de la voie publique par un écran végétal dense.
- Les plantations d'essence de conifère sont interdites, ainsi que toute plantation dense mono-spécifiques, et plus spécialement les essences de thuyas et de lauriers.

## THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT

### Article 10-UX : Obligations en matière de stationnement

#### *Modalités d'application de la règle :*

- *La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*
- *Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher les bicyclettes.*
- *Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.*
- *La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.*

#### **10.1. Dispositions générales :**

- Lors de toute opération de construction visée dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques (sauf acquisition ou obtention d'une concession à long terme), des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.
- Pour les constructions autres que celles mentionnées dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins générés par l'activité.
- La réalisation d'un parc de stationnement mutualisé à l'ensemble ou à une partie d'un sous-secteur est autorisée, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations et utilisations du sol.

#### **10.2. Dispositions quantitatives :**

##### Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour toute opération (construction neuve, extension, réhabilitation, changement de destination...) entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 2 places par logement créé.

Restauration : 1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant créée.

Hôtels : 0,5 place par chambre créée.

Vélos :

- Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

## **SECTION 3 - UX : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### Article 11-UX : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique pourront être limitées à un seul accès dans l'intérêt de la sécurité.
- L'accès aux terrains devra être aménagé de façon à permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.
- Tout nouvel accès est interdit sur la RD 424 et la RD 83. Pour les autres voiries départementales, hors agglomération, il ne sera aménagé qu'un seul accès pour les constructions autorisées.
- Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

#### Article 12-UX : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Article 13-UX : Eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

## Article 14-UX : Assainissement

### **14.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

### **14.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.

- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 15-UX : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-UX : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone à urbaniser est potentiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Ill et par le PPRI du Giessen. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, le règlement du PPRI s'impose en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Les zones à urbaniser présentées au titre IV sont divisées en différents secteurs :

**1AUa** : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Elle correspond à de petites opérations situées au sein des espaces urbanisés.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 – 1AUa : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1-1AUa : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone 1AUa sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AUa	1AUa	1AUa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### Article 2-1AUa : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Les constructions et installations mentionnées comme interdites dans le tableau récapitulatif figurant au 1-1AUa.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Article 3-1AUa : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

- Les constructions et installations mentionnées comme « autorisées sous conditions » dans le tableau récapitulatif figurant au 1-1AUa à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'équipements collectifs sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone et d'être compatibles avec le voisinage d'habitations
- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

#### **Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone ou en plusieurs tranches dans le respect du volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation. Et sous réserve de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

## **THEMATIQUE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

- Pour toute opération engendrant la création de plus de 4 logements au moins 10 % des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une surface de plancher supérieure à 70m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 – 1AUa : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-1AUa : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

- Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture, rampe d'accès aux personnes à mobilité réduite...) ne sont pas soumis à cette règle.
- Les portes de garage des véhicules à moteurs devront observer un recul minimal de 4 mètres depuis la voie publique.
- L'implantation de dispositifs techniques (type climatisation, gaines, tuyaux de conduites de gaz, câblages, pompe à chaleur, parabole...), est interdite sur la ou les façade(s) donnant sur le domaine public. Cette règle ne concerne pas les cheminées d'extraction qui feront l'objet d'un habillage qualitatif. Les dispositifs techniques à installer sur les façades latérales des constructions, respecteront une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Article 5-1AUa : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **5.1. Dispositions générales :**

Les constructions et installations seront implantées :

- Soit dans un gabarit enveloppe\* défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3,5 mètres de hauteur, relevé au droit de la façade sur limite(s) séparative(s). En cas d'implantation sur limite séparative, la longueur sur limite ne pourra excéder 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.

Les règles ci-dessus énoncées peuvent s'appliquer alternativement aux différentes façades d'un même bâtiment et/ou à plusieurs bâtiments implantés le long de la même limite.

#### **5.2. Dispositions alternatives :**

Les dispositions d'implantation de l'article 5.1. ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations à implanter sur des parcelles en limite des zones A et/ou N, qui respecteront une distance de 3 mètres entre tout point de la construction et la limite de zone. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes dont l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres hors tout.

- En cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite (bâtiments jumelés, accolés ou en bande...), dans le respect des conditions de hauteur définies à l'article 7.
- En cas d'adossement d'une construction à un bâtiment déjà implanté sur la limite. Dans ce cas, le gabarit enveloppe\* pourra être dépassé sans toutefois que la future construction ne puisse dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative de la construction existante à laquelle elle s'adosse.
- Aux constructions et installations d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).
- Aux piscines qui devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et aux zones A et N mesuré depuis les bords du bassin. Un retrait minimal d'1 mètre pourra être autorisé à condition d'édifier ou que soit déjà existant, un mur de clôture ou un dispositif opaque, sur limites séparatives au droit du bassin, d'au moins 2 mètres de haut.

#### Article 6-1AUa : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

#### Article 7-1AUa : Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...*

*Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

#### **7.1. Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 8,5 mètres à la gouttière principale et 13 mètres au faîtage.
- 8 mètres à la base de l'acrotère hors attique.
- Au-delà de ces hauteurs, la construction ne comportera qu'un seul niveau en attique ou sous combles en cas de toiture en pente.

### **THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Article 8-1AUa : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### 8.1. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant. Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions, il conviendra de rechercher une harmonie dans les coloris de façades.
- Tout élément technique nécessaire aux installations fonctionnant au gaz, à l'électricité, boîtes aux lettres... ne devra pas présenter de saillie par rapport au plan de façade sur rue du bâtiment ou de la clôture, et être intégré de façon harmonieuse à l'esthétique de la façade ou clôture sur rue, existante ou projetée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en seconde ligne.
- Les caissons des volets roulants ne devront pas être visibles en façade.
- L'impact visuel des édicules d'ascenseurs sera réduit au maximum.
- Les paraboles seront implantées sur la toiture et leur teinte devra être similaire à celle de la toiture.

### 8.2. Toitures :

- Les fenêtres de toit de type velux et les caissons des volets roulants ne devront pas présenter de saillie importante par rapport au plan de la toiture du bâtiment.
- Lorsque la toiture est à 2 pans, avec une pente comprise entre 40° et 52°. Elle comportera une faîtière Les constructions annexes ainsi que les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public peuvent déroger à cette règle.

### 8.3. Clôtures :

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue.
- Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.

#### 8.3.1. Clôture en limite d'emprise publique :

- La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- La hauteur des clôtures sur rue n'excédera pas 1,5 mètre. Elles devront être constituées :
  - Soit d'un grillage de teinte sombre à condition que celui soit doublé d'une haie d'essences variées\*.
  - Soit d'une grille (type fer forgé...).
  - Soit d'un mur-bahut de 0,50 mètre maximum qui peut être surmonté d'une palissade en structure verticale ajourée ou d'un grillage de teinte sombre à condition que celui soit doublé d'une haie d'essences variées\*.

#### 8.3.2. Clôture en limite séparative :

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives n'excédera pas 2 mètres.
- Leur aspect sera compatible avec les orientations de l'OAP trame verte et bleue.

### 8.4. Ordures ménagères :

- Pour toute construction neuve comportant plus de 10 logements et située en 1er front\*, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères.

- Cet emplacement devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).

## **THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Article 9-1AUa : Espaces libres et plantations

#### **9.1. Remblais et déblais :**

- Sauf disposition contraire du PPRI, les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- La pente des mouvements de terrain n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande d'1 mètre au moins compté à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).
- Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### **9.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :**

- Le long de l'emprise publique, les espaces non affectés au stationnement, accès et constructions devront être aménagés et plantés en pleine terre. Une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- La superficie des espaces plantés en pleine terre sera d'au moins 35% de la surface du terrain d'assiette du projet et le projet comportera la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts imposés (circonférence minimale de 18 à 20 cm).
- Une haie d'essences variées\* devra être plantée sur au moins 50% de la longueur des limites séparatives.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres ne sont pas compris dans le calcul de ceux imposés au paragraphe précédent. Elles devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.
- Les garages en batterie devront faire l'objet d'une intégration paysagère soignée permettant d'en réduire l'impact visuel par un habillage qualitatif de type bois ou végétation, et devront mettre en œuvre des discontinuités paysagères (par exemple sous la forme d'un espace planté, d'une respiration visuelle, d'un cheminement...) selon un rythme minimum d'une discontinuité tous les 4 garages.

## **THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT**

### Article 10-1AUa : Obligations en matière de stationnement

#### *Modalités d'application de la règle :*

- *La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

- *Les emplacements pour le stationnement d'un vélo devront être dimensionnés et localisés de façon à permettre l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'accrocher les bicyclettes.*
- *Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.*
- *La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.*

#### **10.1. Dispositions générales :**

- Lors de toute opération de construction visée dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques (sauf acquisition ou obtention d'une concession à long terme), des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-après.
- Pour les constructions autres que celles mentionnées dans les dispositions quantitatives ci-dessous, il n'y a pas d'obligation de réalisation de stationnement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le présent règlement est égal à 5 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles depuis le domaine public sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure.

#### **10.2. Dispositions quantitatives :**

##### Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles et l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places par logement créé.
- Pour les changements de destination et les réhabilitations entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'1 place par logement créé.
- Pour les opérations de constructions entraînant la création de plus de 5 logements, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 5 logements, à l'extérieur du bâtiment, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- Pour les lotissements entraînant la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il faudra prévoir 1 place visiteur par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les espaces communs, qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement).
- En outre, pour toute opération ayant pour objet la création de terrains à bâtir de plus de 5 lots, le projet d'aménagement prévoira sur chaque terrain situé en 1er front\* par rapport à une voie de desserte existante ou à créer, la réalisation de 2 aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte (sauf impossibilité technique ou lot destiné à la réalisation de plus de 5 logements). Ces aires de stationnement pourront être décomptées de celles qui sont à créer par logement.
- Dans les constructions neuves comprenant plus de 5 logements :
  - Le projet prévoira la création de 2 emplacements de stationnement sécurisé pour les vélos par logement.
  - Le projet prévoira la mise en place de 6 arceaux extérieurs.

Restauration : 1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant créée.

Hôtels : 0,5 place par chambre créée.

## SECTION 3 – 1AUa : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 11-1AUa : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- A partir de la voie de desserte, le chemin ou la voie d'accès aux terrains situés en second front\* par rapport à cette voie devra avoir une largeur adaptée au besoin de l'opération avec un minimum d'au moins 3 mètres.
- Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.
- Tout nouvel accès est interdit sur la RD 424.

#### Article 12-1AUa : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 13-1AUa : Eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

#### Article 14-1AUa : Assainissement

##### **14.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

#### **14.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire

de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.

- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 15-1AUa : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-1AUa : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXi

- **1AUXi** : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension de la zone industrielle nord.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 – 1AUXi : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1-1AUXi : Tableau récapitulatif des destinations et sous destinations autorisées et interdites dans la zone 1AUXi sous réserve des dispositions contenues aux articles 2 et 3 :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AUXi	1AUXi	1AUXi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Article 2-1AUxi : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et résidences démontables,
- Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à l'exception de ceux mentionnés à l'article 3.
- Les affouillements et exhaussement de sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

### Article 3-1AUxi : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules hors d'usage lorsqu'ils sont existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU et qu'ils soient rattachés à une activité existante.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations à destination d'entrepôt et de bureau à conditions qu'elles se situent dans le prolongement d'une activité industrielle existante sur site.
- Les constructions et installations à destination de commerce de détail dans le respect des dispositions applicables aux périmètres de centralité figurant ci-dessous et délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

#### En dehors du périmètre de centralité commerciale

Type d'occupation du sol	Possibilité d'implantation
Les nouveaux commerces	Interdits
Les nouvelles activités de service et les établissements de santé	Interdite

#### Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone ou en plusieurs tranches dans le respect du volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation. Et sous réserve de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

## **SECTION 2 – 1AUxi : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4-1AUxi : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

- Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies et emprises publiques.
- Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture...) ne sont pas soumis à cette règle.

#### **4.2. Règles alternatives :**

Dans toute la zone, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les dispositions de l'article 4.1. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux dispositifs techniques (type climatisation, cheminée, pompe à chaleur, parabole, hotte...) à installer sur les façades latérales des constructions, qui respecteront une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions du 4.1.1 s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite avec les voies et emprises publiques.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

#### **4.3. Cas des cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édiflée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

#### Article 5-1AUxi : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **5.1. Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Les pylônes, silos ou cheminées industrielles devront s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

## 5.2. Règles alternatives

Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux postes de transformation électrique, qui devront observer un recul minimum de 0,8 mètre depuis la limite séparative.
- Aux constructions et installations techniques de faibles emprises, nécessaires aux services publics ou d'équipements collectifs (ex : coffret électrique...).

## 5.3. Cas des cours d'eau

- Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire entre la propriété privée ou publique et le cours d'eau.

### Article 6-1AUxi : Emprise au sol des constructions

Non règlementé

### Article 7-1AUxi : Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...*

*Sur les terrains en déclivité, il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence urbaine dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.*

## 7.1. Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions et installations à destination de logement, non intégrées au bâtiment d'activité, est fixée à 10 mètres hors tout.

## **THEMATIQUE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 8-1AUxi : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

## 8.1. Façades :

- Les habillages des façades seront qualitatifs.
- L'ensemble des façades des constructions sera traité dans le même esprit et la même qualité que les façades principales.

## 8.2. Clôtures :

- Les murs et les murets sont interdits sauf en cas de contrainte technique et/ou de sécurité.

## **THEMATIQUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Article 9-1AUxi : Espaces libres et plantations

#### **9.1. Remblais et déblais :**

- Sauf disposition contraire du PPRI, la pente des mouvements de terrain depuis la voie de desserte n'excédera pas 10%.

#### **9.2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables- plantations :**

- Les espaces libres et notamment ceux liés aux marges de recul des transformateurs électriques devront être aménagés et plantés.
- Le long de l'emprise publique, une attention particulière devra être portée au traitement paysager de ces espaces.
- La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées et les aires de stationnement perméables pourront être comptabilisées pour moitié dans le calcul de la superficie à réserver aux espaces verts.
- Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés, sauf contrainte technique (ex : voie réservée aux véhicules de lutte contre l'incendie, installation d'ombrières équipées de dispositif de production d'énergie...).
- De plus, les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 pour 4 places de parking contiguës ou non (circonférence minimale : 18 à 20 cm). Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation d'ombrières équipées de dispositif de production d'énergie.
- Les aires de stationnement devront être constituées de matériaux drainants et perméables aux eaux pluviales.
- Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.
- Une emprise de 5 mètres minimale décomptée à partir de la limite avec le domaine public le long de la RD 83 sera végétalisée.

## **THEMATIQUE 6 - STATIONNEMENT**

### Article 10-1AUxi : Obligations en matière de stationnement

Non règlementé

## SECTION 3 – 1AUxi : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 11-1AUxi : Les accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique pourront être limitées à un seul accès dans l'intérêt de la sécurité.
- L'accès aux terrains devra être aménagé de façon à permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.
- Les aires de livraison devront être suffisamment dimensionnées pour permettre aux véhicules de réaliser l'ensemble des manœuvres sur le domaine privé.
- Le profil de la rampe d'accès aux terrains ou aux garages doit avoir une pente inférieure ou égale à 5% dans les trois premiers mètres à partir de la voie de desserte. Au-delà de cette distance, la pente n'excédera pas 15%.

#### Article 12-1AUxi : La voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### THEMATIQUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 13-1AUxi : Eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

#### Article 14-1AUxi : Assainissement

##### **14.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

#### **14.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 15-1AUxi : Electricité

- A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

#### Article 16-1AUxi : Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

- Les réseaux publics nouveaux et les branchements à réaliser à l'intérieur des îlots de propriété nécessaires aux T.I.C. (Technologie de l'Information et de la Communication ; ex : téléphone, câble...) seront enterrés. Sur le domaine privé, en cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.



## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

**2AU** : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## **SECTION 1 – 2AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### Article 1.1 2AU : Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2.2AU ci-dessous.

#### Article 1.2. 2AU : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à l'exception des installations à destination de production d'énergie renouvelable, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'aménagement et les extensions limitées des constructions existantes.

## **SECTION 2 – 2AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### Article 2-2AU : Emprise au sol des constructions

- L'extension des constructions existantes est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

## **SECTION 3 – 2AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone agricole est potentiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Ill et par le PPRI du Giessen. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, le règlement du PPRI s'impose en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs :

- **Aa** : secteur dont la constructibilité est limitée, autorisant notamment l'extension des exploitations existantes.
- **Ac** : secteur destiné à l'implantation et au développement des activités agricoles.
- **Aj** : secteur correspondant aux Jardins ouvriers. (STECAL)
- **Am** : secteur correspondant à la minoterie. (STECAL)
- **Amc** : secteur correspondant à une coopérative agricole. (STECAL)
- **As** : secteur correspondant à un bâtiment de stockage de digestat. (STECAL)

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1-A : Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2-A ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir à l'exception de ceux considérés comme complémentaires à l'activité d'une exploitation agricole (type camping à la ferme...).
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

#### Article 2-A : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

##### **2.1. Dans toute la zone à l'exception du secteur Aj :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (à l'exception des installations de production d'énergie renouvelable) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes et itinéraires cyclables, réseaux, bassins de rétention, mobilier urbain extérieur, etc.
- Les aires de stationnement perméables, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
- Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel ou ceux nécessaires à la réalisation de mesures compensatoires, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface de plancher totale de l'habitation et ses annexes, après travaux, n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.2. Dispositions spécifiques au secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'extension des exploitations existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- Les abris de pâture pour animaux, entièrement ouverts sur un côté, légers et démontables d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les serres et les cribs, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les équipements techniques, nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.

#### 2.3. Dispositions spécifiques au secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.[DA1][TD2]
- Les installations de production d'énergie renouvelable.
- Les abris de pâture pour animaux, entièrement ouverts sur un côté, légers et démontables sans limite d'emprise.
- Les serres et les cribs, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les équipements techniques, nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.
  - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
  - Que la surface de plancher d'un logement et ses annexes n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par exploitation.

#### 2.4. Dispositions spécifiques au secteur Aj :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (dont les installations de production d'énergie renouvelable) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes et itinéraires cyclables, réseaux, bassins de rétention, mobilier urbain extérieur, etc.
- Les abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> par lot.

#### 2.5. Dispositions spécifiques au secteur Am :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détails, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt nécessaires à l'activité de la minoterie, ainsi que celles constituant son prolongement (la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles).

#### **2.6. Dispositions spécifiques au secteur Amc :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de commerce de gros si elles sont en lien avec l'activité de coopérative agricole.

#### **2.7. Dispositions spécifiques au secteur As :**

- Les constructions et installations à destination de stockage de digestat issu du procédé de méthanisation.

## **SECTION 2 – A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### *Article 3-A : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :*

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **3.1. Dispositions générales :**

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée, à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des constructions hors agglomération, le long des routes départementales :

Les constructions et installations s'implanteront en respectant les reculs minimums suivant.

- RD 424 :
  - 35 mètres par rapport à l'axe pour les habitations.
  - 25 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- RD 1422, 83, 559 :
  - 25 mètres par rapport à l'axe pour les habitations.
  - 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.
- RD 721 :
  - 15 mètres par rapport à l'axe pour toutes constructions.

#### **3.2. Cas des cours d'eau et fossés :**

- Sauf dans le secteur Am, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative entre la propriété privée et les cours d'eau et fossés.

#### **3.3. Règles alternatives :**

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui s'implanteront à une distance au moins égale à 80cm de la limite avec la voie de desserte ou le domaine public.
- Aux constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

#### *Article 4-A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.

Lorsque la parcelle voisine est une voie privée ouverte à la circulation générale, un chemin d'exploitation ou un chemin rural, les règles de prospect applicables par rapport aux limites séparatives de ces voies sont celles définies à l'article 3.

#### **4.1. Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Si le terrain d'assiette du projet jouxte une limite de zone U et/ou AU, et que le bâtiment à construire ou l'installation est à destination agricole (y compris les serres), cette distance est portée à 25 mètres.

#### **4.2. Règles alternatives :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui s'implanteront à une distance au moins égale à 80cm des limites.
- Aux constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

#### **Article 5-A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 25 mètres comptés à partir de l'une des façades de la construction principale dont elles dépendent.

#### **Article 6-A : Emprise au sol des constructions**

##### **6.1. Dispositions générales :**

- L'emprise au sol maximale cumulée d'une habitation et ses annexes est limitée à 200m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol maximale de chaque abri de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup> sauf en secteur Ac.

##### **6.2. Dispositions particulières au secteur Aj :**

- L'emprise au sol maximale des abris de jardin est limitée à 30m<sup>2</sup> par lot.

##### **6.3. Dispositions particulières au secteur Am :**

- L'emprise au sol maximale supplémentaire des nouvelles constructions et installations ne pourra excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

##### **6.4. Dispositions spécifiques au secteur Amc :**

- L'emprise au sol maximale supplémentaire des nouvelles constructions et installations ne pourra excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions et installations existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

**6.5. Dispositions particulières au secteur As :**

- L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et installations ne pourra excéder 100m<sup>2</sup>.

**Article 7-A : Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...*

**7.1 Dans toute la zone :**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation est fixée à 8,5 mètres à la gouttière (fil d'eau) et 12 mètres au faîtage.
- Les dispositions relatives aux règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux présentes dispositions qui pourront faire l'objet de travaux d'extension (sans dépasser la hauteur existante), de transformation, de surélévation (lorsque la surélévation est rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3m de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants).

**7.2. Dispositions particulières au secteur Aa :**

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée :

- Pour les abris de pâture, à 5 mètres hors tout.
- Pour les autres constructions et installations autorisées, à 10 mètres hors tout. Les ouvrages techniques agricoles (du type silos...) ne sont pas soumis aux règles de hauteur susvisées.

**7.3. Dispositions particulières au secteur Ac :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- Pour les abris de pâture, à 5 mètres hors tout.
- Pour les autres constructions et installations autorisées, à 10 mètres hors tout. Les ouvrages techniques agricoles (du type silos...) ne sont pas soumis aux règles de hauteur susvisées.

**7.4. Dispositions particulières au secteur Aj :**

- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3 mètres hors tout.

**7.5. Dispositions particulières au secteur Am :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres hors tout.

**7.6. Dispositions particulières au secteur Amc :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8 mètres hors tout.

**7.7. Dispositions particulières au secteur As :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres hors tout.

**THEMATIQUE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 8-A : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une cohérence architecturale.

#### **8.1. Façades :**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur Aj :**

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs ou d'aspects d'enduit devra être limité et servir à la composition de façade, tel que les encadrements de fenêtre ou de porte.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que les teintes blanche ou noire sont interdites.
- Les bardages en bois naturel seront privilégiés.

**Dispositions particulières au secteur Aj :**

- Le bardage des abris de jardin devra avoir un aspect bois.

#### **8.2. Toitures**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur Aj :**

- Les toitures des volumes principaux des constructions à destination de logement seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°. Elles seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun.
- Les couvertures des constructions devront être de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun sauf en cas de recours à des panneaux photovoltaïques et solaires.
- Une homogénéité devra être recherchée dans les types de toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

#### **8.3. Clôtures :**

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées de bois en pose ajourée, de grillages à larges mailles de couleur sombre ou de clôtures de type légères agricoles ou forestières également de teinte sombre. Les grillages rigides sont interdits.
- Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
  - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
  - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
  - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.[DA3]

## **THEMATIQUE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Article 9-A : Espaces libres et plantations

### 9.1. Dispositions générales :

- Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à haute tige implantés de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.
- Les marges de recul seront aménagées en espaces verts plantés sauf contraintes liées à l'exploitation. Un traitement paysager renforcé (constitué de bosquets, de haies...) est exigé en limite des zones U et AU.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...) et rester perméables.
- Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant écran paysager.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les mouvements de terrains sont interdits à l'exception de ceux rendus nécessaires par les règlements des Plans de Prévention des Risques inondations.

### 9.2. Dispositions spécifiques au secteur Aj :

- Pour toute construction d'abris de jardin, deux arbres fruitiers d'essence(s) locale(s) devront être plantés.

## THEMATIQUE 5 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

## SECTION 3 – A : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## THEMATIQUE 6 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Article 10-A : Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.
- Tout nouvel accès direct est interdit sur l'autoroute A35.

### Article 11-A : Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Article 12-A : Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### Article 13-A : Assainissement

#### **13.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

#### **13.2. Eaux pluviales :**

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la

- parcelle est insuffisant ( $k < 10-6$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
  - Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
  - En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
  - Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
  - Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
  - Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
  - La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 14-A : Electricité

- Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

## TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone naturelle est potentiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Ill et par le PPRI du Giessen. Dans les espaces concernés par le risque d'inondation, le règlement du PPRI s'impose en plus des articles du règlement du PLU. En cas de règles contradictoires la plus restrictive s'applique. Le règlement et les plans de zonage du PPRI, valant servitude d'utilité publique, sont annexés au présent PLU.

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones naturelles présentées au titre VI sont divisées en différents secteurs :

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée. Elle comprend différents secteurs :

- **Na** : secteur dédié au refuge pour animaux (SPA). (STECAL)
- **Ne** : secteur dédié aux constructions à destination de loisir autour des étangs. (STECAL)
- **Nk** : secteur dédié au développement de l'activité de canoé kayak. (STECAL)

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

## SECTION 1 - N : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### THEMATIQUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Article 1-N : Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
- Les terrains de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Sauf dans les secteurs identifiés en trame graphique au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme, l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

#### Article 2-N : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

##### **2.1. Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (à l'exception des installations de production d'énergie renouvelable) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, pistes et itinéraires cyclables, réseaux, bassins de rétention, mobilier urbain extérieur, etc.
- Les aires de stationnement perméables, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
- Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel ou ceux nécessaires à la réalisation de mesures compensatoires, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

- Les abris de pâture pour animaux nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers et démontables d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> par abri.
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation régulièrement édifiés, existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface de plancher totale et l'emprise au sol de l'habitation et ses annexes, après travaux, n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, travaux, aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

#### **2.2. Dispositions particulières au secteur Na :**

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la limite de 150 d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu du refuge est nécessaire,
  - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments du refuge,
  - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 200 m<sup>2</sup> annexes comprises.

#### **2.3. Dispositions particulières au secteur Ne :**

- Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par secteur Ne, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

#### **2.4. Dispositions particulières au secteur Nk :**

- Les nouvelles constructions et installations en lien avec l'activité de pratique du canoé kayak ainsi que celles constituant le prolongement et/ou la diversification de celle-ci, dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- L'extension des constructions existantes autres qu'à destination d'habitation dans la limite 20% d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU

## **SECTION 2 – N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **THEMATIQUE 2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 3-N : Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement.*

#### **3.1. Dispositions générales :**

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée, à une distance au moins égale à :

- 3 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Cas des constructions hors agglomération, le long des routes départementales :

Les constructions et installations s'implanteront en respectant les reculs minimums suivant.

- RD 424 :
  - 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.
- RD 1422, 83, 559 :
  - 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.
- RD 721 :
  - 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

#### **3.2. Cas des cours d'eau et fossés :**

- Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative entre la propriété privée et les cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Nk si la construction ou l'installation à édifier nécessite d'être implantée à proximité de l'eau pour des questions techniques.

#### **3.3. Règles alternatives :**

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

#### Article 4-N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Modalités d'application de la règle :*

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction ou de l'installation et les limites séparatives.*

#### **4.1. Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

#### **4.2. Règles alternatives :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

#### **Article 5-N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 25 mètres comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent.

#### **Article 6-N : Emprise au sol des constructions**

##### **6.1. Dispositions générales :**

- L'emprise au sol maximale cumulée d'une habitation existante et ses annexes est limitée à 200m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol maximale de chaque abri de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

##### **6.2. Dispositions particulières au secteur Na :**

- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.
- L'emprise au sol maximale cumulée d'une habitation nouvelle ou existante et ses annexes est limitée à 200m<sup>2</sup> par unité foncière.

##### **6.3. Dispositions particulières au secteur Ne :**

- Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par secteur Ne, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

##### **6.4. Dispositions particulières au secteur Nk :**

- L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions est limitée à 200m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'emprise au sol maximale cumulée des extensions des constructions existantes est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire par construction par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU.

### Article 7-N : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : Dans le calcul des hauteurs, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, cages d'ascenseur etc...

#### **1.1. Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions et installations autres que celles mentionnées ci-dessous est fixée à 5 mètres.

#### **1.2. Dispositions particulières au secteur Na :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres à la gouttière.

#### **1.3. Dispositions particulières au secteur Ne :**

- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 4 mètres à la gouttière.

#### **1.4. Dispositions particulières au secteur Nk :**

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6,5 m à la gouttière.

#### **1.5. Règles alternatives :**

Les dispositions visées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs et services publics.
- aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision n°3 du PLU non conformes aux dispositions ci-dessus, pour des travaux d'extension (à condition que ceux-ci soient conformes aux dispositions énoncées ci-dessus), de transformation, de changement de destination du bâtiment, de surélévation (lorsque la surélévation est rendue nécessaire par une isolation de la toiture dans la limite d'un dépassement de 0,3m de la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des angles de toitures existants).
- Aux constructions, installations, travaux, aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol et identifiés au titre de l'article R.151-34 2° sur le règlement graphique.

## **THEMATIQUE 3 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 8-N : Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **8.1. Toitures et couvertures :**

- Dans le secteur Nk, les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°. Elles seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun.

### 8.2. Les façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs en façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que les teintes blanche ou noire sont interdites.
- Le bardage des abris de pâture devra avoir un aspect bois.
- Dans le secteur Ne, le bardage des constructions devra avoir un aspect bois.

### 8.3. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2mètre.
- Elles seront constituées de bois en pose ajourée, ou de grillages à larges mailles de couleur sombre. Les grillages rigides sont interdits.
- Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
  - Soit en ménageant un passage de 15 à 20 cm entre le sol et le grillage.
  - Soit en optant pour un espacement des mailles d'au moins 15cm.
  - Soit, dans le cas de clôtures déjà existantes, des ouvertures ponctuelles peuvent être créées au pied de celles-ci, à raison de 20 x 20 cm tous les 15 mètres linéaires de clôture.[DA4]

## THEMATIQUE 4 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article 9-N : Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
- Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences locales formant un écran paysager.
- Les haies monospécifiques sont interdites.

## THEMATIQUE 5 - STATIONNEMENT

### Article 10-N : Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

### Article 11-N : Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.

## SECTION 3 – N : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### THEMATIQUE 6 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 12-N : Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.
- Tout nouvel accès direct est interdit sur l'autoroute A35.

#### Article 13-N : Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### THEMATIQUE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 14-N : Eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### Article 15-N : Assainissement

##### **15.1. Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

### 15.2. Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

### 15.3. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
  - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
  - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ( $k < 10^{-6}$  m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
  - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire.
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Article 16-N : Electricité

- Lorsque ces réseaux sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

## TITRE VII– LEXIQUE

### Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

### Activités tertiaires

Elles regroupent les destinations suivantes :

- Activités de service (accueil clientèle)
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cinéma

### Activités commerciales

Elles regroupent les destinations suivantes :

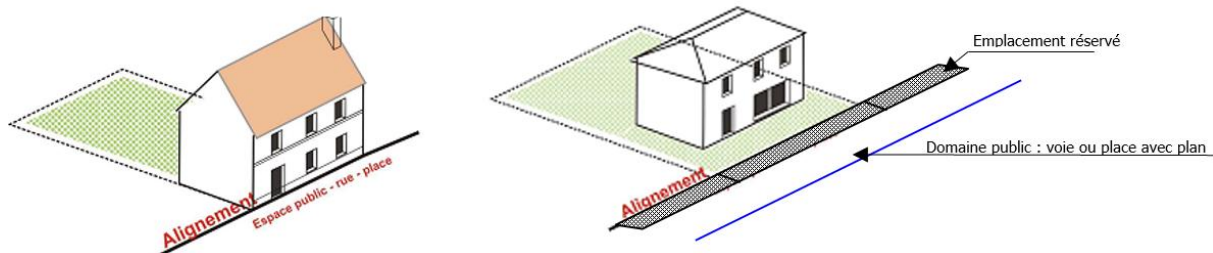
- Artisanat et commerce de détails
- Commerce de gros

### Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

### Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.



## Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine...

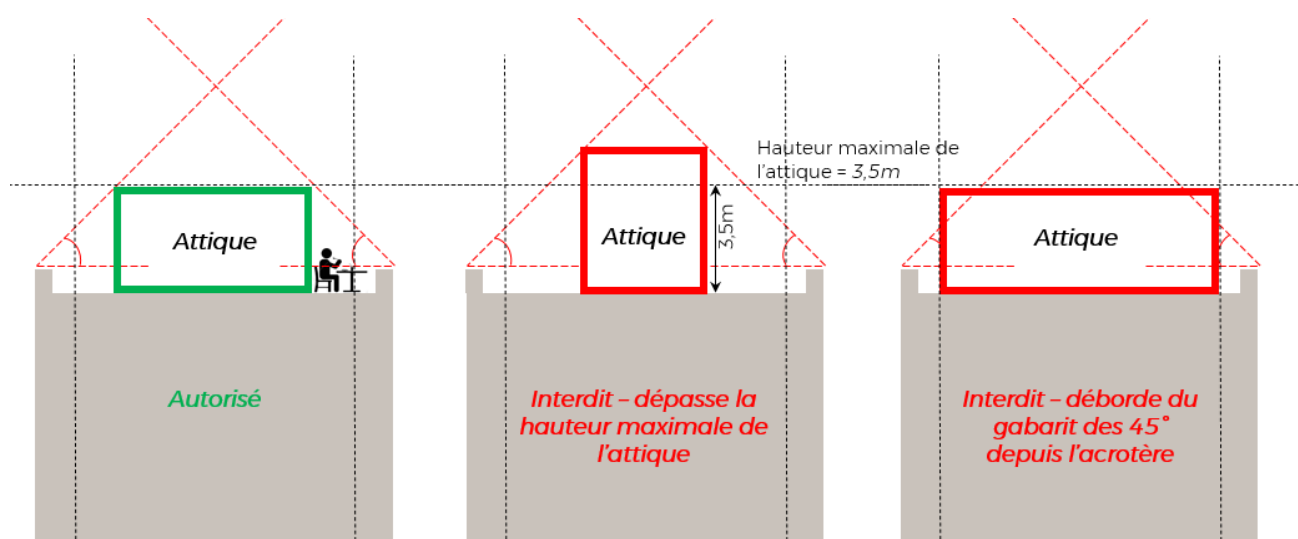
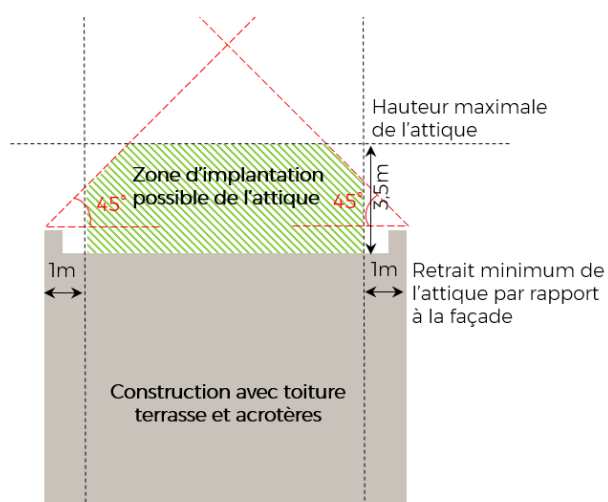
### Attique :

Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction\* et situé(s) en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Les attiques doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui au sommet de l'acrotère du bâtiment et s'élevant vers l'intérieur de la construction\* avec une pente uniforme de 45°.

La hauteur de l'attique ne pourra excéder 3,5 mètres au-dessus de la base de l'acrotère du bâtiment, non compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édifices d'ascenseur, etc. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres supplémentaires par rapport à la hauteur maximale fixée ci-dessus et sous condition de leur bonne insertion dans le paysage urbain.

Les attiques doivent obligatoirement être constitués d'une toiture terrasse.



## Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition des constructions. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. De même, les antennes relais sont des installations.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

## Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 23. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations	Sous-destinations
Zones	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service (accueil clientèle)
	Hôtels

	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- Par les sous-destinations qu'elles recouvrent.
- Par référence à leur définition nationale prise par arrêté.

### Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

### Emprise au sol

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même

enveloppe bâtie, elle est entendue de manière limitée. L'extension peut être verticale, il s'agit dans ce cas d'une surélévation.

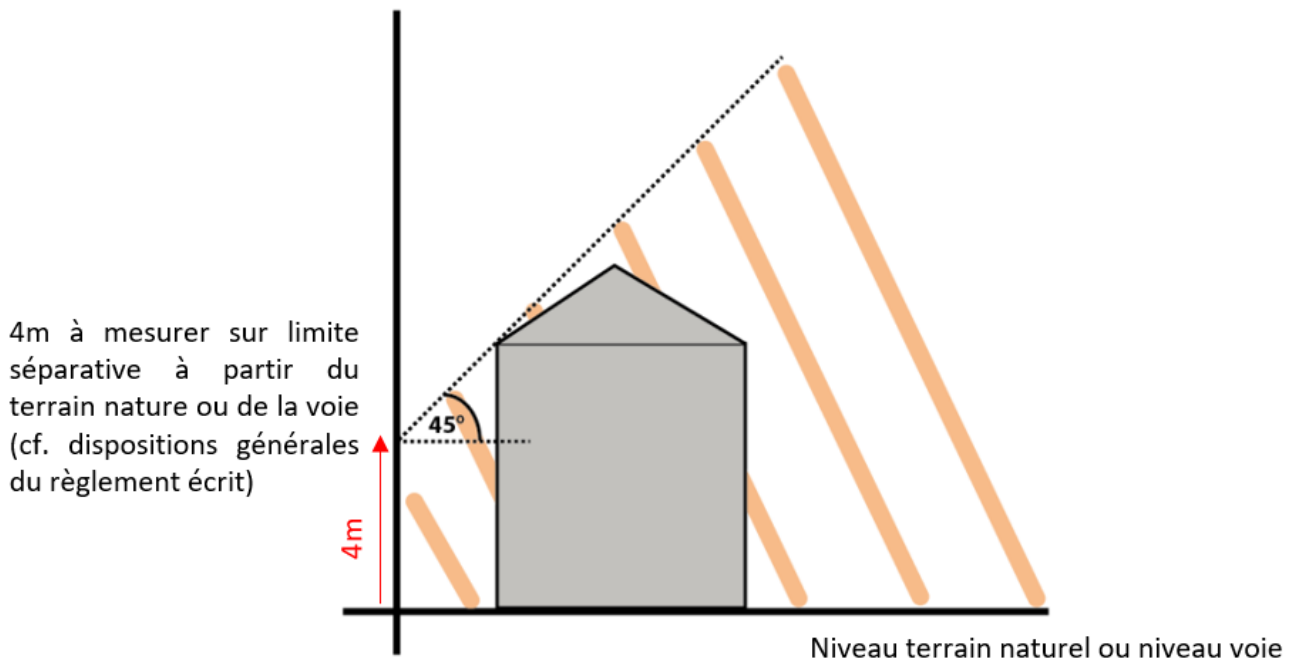
Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

### Gabarit enveloppe

La notion de gabarit enveloppe est illustrée ci-dessous.

La règle du gabarit enveloppe\* a pour objet de définir un espace dans lequel la ou les constructions peuvent s'implanter sans pour autant imposer une implantation sur limite(s) séparative(s).



La règle du gabarit enveloppe (schéma ci-dessus) définit une zone d'implantation des constructions mais n'impose pas de la prévoir sur limite séparative



## Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

## Haie d'essences variées

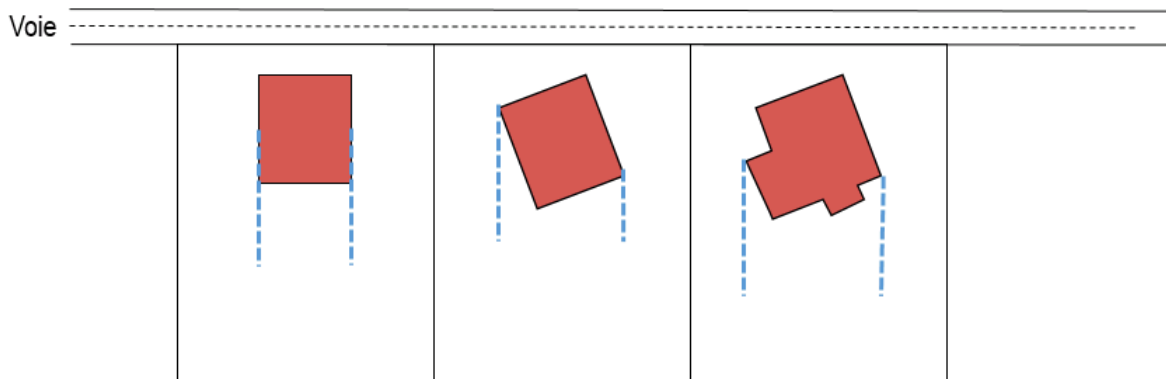
Une haie d'essences variées ou haie poly-spécifique devra être constituée d'au moins 3 essences différentes. En cas de recours aux conifères ceux-ci ne devront pas être majoritaires au sein de la haie. Ci-dessous, une liste d'essences pouvant être intégrées dans une haie (liste non exhaustive).

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
<b>Épine vinette</b> (épineux)	<i>(Berberis vulgaris)</i>
<b>Buis commun</b>	<i>(Buxus sempervirens)</i>
<b>Charme commun</b>	<i>(Carpinus betulus)</i>
<b>Cornouiller mâle</b>	<i>(Cornus mas)</i>
<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>(Cornus sanguinea)</i>
<b>Noisetier commun</b>	<i>(Corylus avellana)</i>
<b>Cognassier</b>	<i>(Cydonia oblonga)</i>
<b>Genêt à balais</b>	<i>(Cytisus scoparius)</i>
<b>Fusain d'europe</b>	<i>(Euonymus europaeus)</i>
<b>Gesse sauvage</b>	<i>(Lathyrus sylvestris)</i>
<b>Troène commun</b>	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
<b>Chèvrefeuille arbustif</b>	<i>(Lonicera xylosterum)</i>
<b>Prunellier</b>	<i>(Prunus spinosa)</i>
<b>Groseillier</b>	<i>(Ribes rubrum)</i>
<b>Rosier</b>	<i>(Rosa ssp et cvs)</i>
<b>Églantier</b> (épineux)	<i>(Rosa canina)</i>
<b>Rosier rouillé</b> (épineux)	<i>(Rosa rubiginosa)</i>
<b>Framboisier</b> (épineux)	<i>(Rubus idaeus)</i>
<b>Saule cendré</b>	<i>(Salix cinerea)</i>
<b>Sureau noir</b>	<i>(Sambucus nigra)</i>
<b>Lilas commun</b>	<i>(Syringa vulgaris)</i>
<b>Viorne lantane</b>	<i>(Viburnum lantana)</i>
<b>Viorne obier</b>	<i>(Viburnum opulus)</i>

## Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction. Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

## Illustration partie arrière d'un bâtiment :



La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

## Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

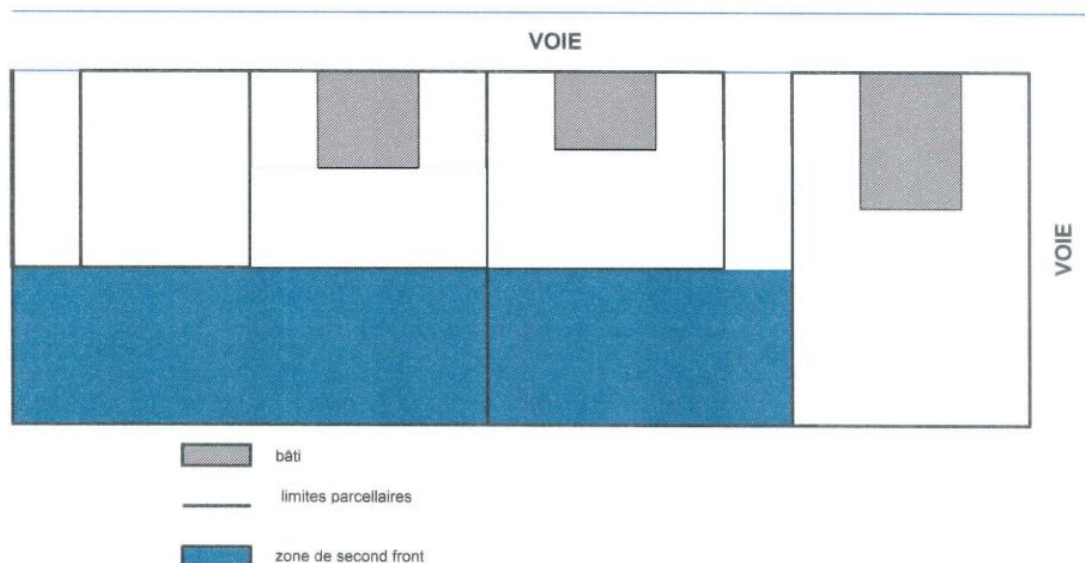
## Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

## Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

## Second front\*



Par déduction, ce qui n'est pas en seconde front\* est considéré comme étant en premier front\*.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

## Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



## Véranda

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.