# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°4*

# BARTENHEIM

# 4. Règlement modifié

**Modification n°4**

**Approuvée** par délibération du Conseil Municipal
en date du 09/09/2026

Le Maire

Bernard KANNENGIESER

2026

## SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES ..... 3
CHAPITRE 1 – ZONE UA ..... 5
CHAPITRE 1I – ZONE UB ..... 15
CHAPITRE 1I I– ZONE UC ..... 24
CHAPITRE IV - ZONE UD ..... 34
CHAPITRE V– ZONE UE ..... 39
CHAPITRE VI – ZONE AU ..... 46
CHAPITRE VII – ZONE AU – ZAC DU HATTEL ..... 52
CHAPITRE VIII – ZONE A ..... 61
CHAPITRE IX – ZONE N ..... 69
ANNEXES ..... 78

## PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

**2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de Bartenheim approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15/12/1997, modifié le 02/07/2004, le 27/12/2007 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 25/02/2008 et le 09/11/2009.

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

### 3. Division du territoire en zones

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

**3.1.** La zone urbaine comprend :

a) une zone UA ; elle comprend les secteurs UAa et UAb ;
b) une zone UB ~~;~~
c) une zone UC comprenant les secteurs UCa, UCa1, UCb ;
d) une zone UD ;
e) une zone UE comprenant les secteurs UEa , UEb, UEc et UEa1.

**3.2.** La zone à urbaniser (AU) ; elle comprend les secteurs AUb1, AUb2, AUb3, AUb5, AUc, AUc1, AUd (qui comprend le sous-secteur AUd1) AUg, 1AUzh1, 1AUzh2, 1AUzhe1, 1AUze et le secteur 2AUz.

**3.3.** La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa (dont le sous-secteur Aaz), Ab, Ac et Ad.

**3.4.** La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Na, Na1, Na2, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng.

### 4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme : lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 du Code de l'Urbanisme : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11 lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Pour l'ensemble des zones et secteurs du PLU, ces articles ne s'appliquent qu'à condition que la reconstruction d'un immeuble après démolition n'apporte aucune gêne à la circulation roulière et n'entraine pas des problèmes de sécurité.

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

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

## 7.Glossaire

**Carport :** construction ouverte sur 2 cotés au minimum (adossement éventuel à une construction compris) permettant d'abriter des véhicules légers. Son emprise est limitée à 30m² pour une hauteur maximale de 3 m.

**Claire-voie :** dispositif constitué d'éléments non-jointifs assemblés de manière suffisante espacé pour permettre de laisser passer le jour. Des panneaux troués sont également autorisés.

**Pergola (treille, tonnelle, gloriette, …) :** petite construction légère de jardin, qui possède un toit soutenu par des poteaux fixés. Construction annexe ouverte, non close, comportant des parties fixes et d'autres amovibles, son emprise est limitée à 20 m², pour une hauteur maximale de 3 m.

## CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone UA comprend le secteur UAa et le secteur UAb.

### Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

**1.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

**1.3.** La création de nouveaux établissements industriels.

**1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

**1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**1.6.** La démolition des bâtiments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf s'ils sont fortement dégradés.

**1.7.** Les constructions nouvelles (hors infrastructures, ouvrages, entretien et sécurisation du cours d'eau) devront être en recul de 5 mètres au minimum du haut des berges du Muelgraben.

**1.8.** Dans le secteur UAb, seules sont autorisées les constructions à destination de logements et de bureaux.

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

**2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

**2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.4.** Dans le secteur UA (sauf dans le secteur UAb), pour toute opération de constructions égale ou supérieure à 4 logements (construction neuve), au

moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

**2.5.** Dans les secteurs UAa et UAb tout projet de construction devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chacun de ces secteurs.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies (y compris les cours urbaines permettant l'accès motorisé aux logements) en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.
Par contre, une largeur de chaussée de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 4 logements.

Les largeurs minimales figurant ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de voie à sens unique qui devront être dimensionnées de manière à assurer une desserte sécurisée des constructions.

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

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

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

### 4.1. Adduction d'eau potable

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

### 4.2. Assainissement

**Eaux usées**

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

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

**Eaux pluviales**

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

### 4.3. Electricité et télécommunication

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

## Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les *règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
L'ensemble *des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**Sauf indication contraire sur le plan de zonage :**

### 6.1. Sauf dans le secteur UAb :

S'il existe un alignement architectural matérialisé par l'agencement des immeubles voisins**,** les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Dans ce cas, en cas de décrochement entre deux immeubles encadrant la nouvelle construction, la construction pourra soit, être alignée sur l'un ou l'autre de ces immeubles, soit être implantée entre ces deux limites.

Dans le cas contraire (en cas d'inexistence d'alignement architectural), les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit à une distance de recul minimale de 3 mètres de l'axe de la voie (2 mètres pour les voies exclusivement piétonnes ou cyclables).

**6.2.** **Dans le secteur UAb :** le long de la rue de l'Eglise, les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement. Pour les autres voies, les constructions seront implantées à une distance de recul minimale de 3 mètres de l'axe de la voie. Le bâtiment existant sur le site pourra faire l'objet de réhabilitation.

**6.3.** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

- aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 $m^2$ d'emprise.

- aux piscines et pergolas.

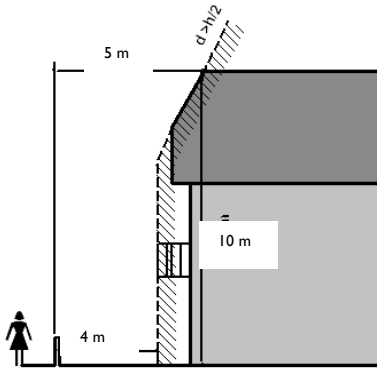
Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1.** **Sur une profondeur de 20 mètres de l'alignement des voies**, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative.
Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

Exemple de construction en recul des limites séparatives (illustration indicative) :




**7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :**

- pour les équipements publics ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux cotés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

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

**7.4.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

- aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 $m^2$ d'emprise.

- aux piscines et pergolas.

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

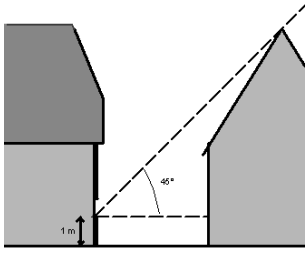
## Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres (en tous points de la construction). Il peut être dérogé à cette règle pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, …) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

La distance minimale entre 2 immeubles de logements collectifs non contigus : cette distance, comptée à partir du plan vertical de la façade (hors balcons et terrasses) sera au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée. Cette règle ne s'applique qu'en cas de construction neuve.

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

*Illustration indicative :*




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

## Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**9.1.** Dans le cas d'une démolition, l'emprise au sol maximale de la construction nouvelle est de deux tiers de la superficie du terrain.

**9.2.** Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

**9.3.** À partir de la deuxième pergola implantée sur une même unité foncière, l'ensemble des pergolas supplémentaires est intégralement pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit leur nature (ouverte, couverte, bioclimatique ou assimilée).

## Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.

**Toutefois,** la hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 6 mètres à l'acrotère, non comptés les sous-sols (lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1mètre) et l'attique.

Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 10 mètres.

**10.2.** **Dans le secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée 16 mètres au faîtage et à 13 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 13 mètres à l'acrotère, non comptés les sous-sols (lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1mètre) et l'attique.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau. Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 16 mètres.

**10.3.** **Dans le secteur UAb,** la hauteur maximale des constructions est fixée 10 mètres au faîtage et à 5 mètres à l'égout du toit.

**10.4.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à 13 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

**10.5.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

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

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

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

## 11.2. Matériaux

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

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

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics. Dans le cas d'édification de nouveaux logements collectifs, en cas de mise en place d'antenne parabolique et/ou de râteaux de réception, ces dispositifs devront être collectifs.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent.

Sauf en cas d'impossibilité, les pompes à chaleur et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

## 11.3. Toitures

Les toitures plates ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5 %) ne sont pas autorisées sur le corps principal des bâtiments comprenant des logements. Les éléments d'accompagnement du bâtiment principal (accolés ou non) et annexes ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures à très faible pente ou plates existantes pourront être maintenues.

## 11.4. Clôtures

**Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue seront constituées de :

- Soit d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- D'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

Le portail aura une hauteur maximale de 2 mètres.

**Clôture sur limites séparatives**
Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein d'un mètre de haut au maximum ;
- d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres maximum ;
- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les hauteurs maximales indiquées dans l'article 11.4 pourront être dépassées pour des raisons de sécurité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement sera défini en fonction du nombre de pièces. Si le nombre de pièces n'est pas mentionné sur la demande d'autorisation le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la surface de plancher.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Pour les constructions à usage de logements ou comprenant des logements :
-La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions neuves dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'approbation de la présente procédure de modification, ce ratio minimal d'espace planté est fixé à 20 %. Pour les terrains de 10 ares et plus, au moins tiers de la superficie minimale d'espaces plantés sera d'un seul tenant.

Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.

**Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

***Néant***

**Article UA 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

**Article UA 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

## CHAPITRE 1I – ZONE UB

### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

**1.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

**1.3.** L'implantation de nouveaux établissements industriels.

**1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

**1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**1.6.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250 et DN 200), sont interdites :

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines de DN 250 et 55 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN 200), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie, ni immeuble de grande hauteur.
  Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines DN 250 et 35 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN 200), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ni immeuble de grande hauteur.
  Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;

- À moins de 10 mètres de part et d'autre des canalisations (DN 250 et DN 200) de transport de gaz haute pression, tout logement et tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdite ;

**1.7.** **La démolition** des bâtiments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf s'ils sont fortement dégradés.

**1.8**. Les constructions nouvelles (hors infrastructures, ouvrages, entretien et sécurisation du cours d'eau) devront être en recul de 5 mètres au minimum du haut des berges du Muelgraben

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

**2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

**2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.4.** **Dans la zone UB**, pour toute opération de constructions égale ou supérieure à 4 logements (construction neuve), au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies (y compris les cours urbaines permettant l'accès motorisé aux logements) en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.
Par contre, une largeur de chaussée de :

- 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 2 logements ;
- 6 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 6 logements.

Les largeurs minimales figurant ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de voie à sens unique qui devront être dimensionnées de manière à assurer une desserte sécurisée des constructions.

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

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

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

### 4.1. Adduction d'eau potable

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

### 4.2. Assainissement

**Eaux usées**

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

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

**Eaux pluviales**

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

### 4.3. Electricité et télécommunication

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

## Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**Sauf indications contraires sur le plan de zonage :**

**6.1.** S'il existe un alignement architectural matérialisé par l'agencement des immeubles voisins**,** les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. Dans ce cas, en cas de décrochement entre deux immeubles encadrant la nouvelle construction, la construction pourra soit, être alignée sur l'un ou l'autre de ces immeubles, soit être implantée entre ces deux limites.

Dans le cas contraire (en cas d'inexistence d'alignement architectural), les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie soit à une distance de recul minimale de 3 mètres de l'axe de la voie (2 mètres pour les voies exclusivement piétonnes ou cyclables).

**6.2.** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).
- aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 $m^2$ d'emprise.
- aux piscines et pergolas.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de l'alignement ou sur l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

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

**7.1.** **Sur une profondeur de 20 mètres de l'alignement des voies**, les constructions pourront être édifiées sur limite séparative.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

**7.2.** **Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :**

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux cotés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

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

**7.4.** Le long des espaces boisés classées (L 130-1) matérialisés sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 8 mètres ; toutefois pour les constructions annexes (abri de jardin, piscine…) ce recul minimal est ramené à 4 mètres.

**7.5.** Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).
- aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 $m^2$ d'emprise.
- aux piscines et pergolas.

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

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

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte ou équipée d'un dispositif de sécurité…) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

La distance minimale entre 2 immeubles de logements collectifs non contigus : cette distance, comptée à partir du plan vertical de la façade (hors balcons et terrasses) sera au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée. Cette règle ne s'applique qu'en cas de construction neuve.

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

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60°.

## Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

**9.2.** Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

**9.3.** À partir de la deuxième pergola implantée sur une même unité foncière, l'ensemble des pergolas supplémentaires est intégralement pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit leur nature (ouverte, couverte, bioclimatique ou assimilée).

## Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.

**Toutefois,** la hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 6 mètres à l'acrotère, non comptés les sous-sols (lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1mètre) et l'attique.

Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 10 mètres.

Dans tous les cas les constructions nouvelles ne devront pas excéder 3 niveaux, comble ou attique compris, non comptés les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1 mètre.

**10.2.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur totale supérieure à 13 mètres, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

**10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

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

### 11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

### 11.2. Matériaux-Bâtiments

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

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

La couleur des antennes paraboliques devra être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics. Dans le cas d'édification de nouveaux logements collectifs, en cas de mise en place d'antenne parabolique et/ou de râteaux de réception, ces dispositifs devront être collectifs.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent.

Sauf en cas d'impossibilité, les pompes à chaleur et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

**11.3. Toitures**

Les toitures plates ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5 %) ne sont pas autorisées sur le corps principal des bâtiments comprenant des logements. Les éléments d'accompagnement du bâtiment principal (accolés ou non) et annexes ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures à très faible pente ou plates existantes pourront être maintenues

**11.4. Clôtures**

**Clôtures sur rue**

**Les clôtures sur rue seront constituées de :**

- Soit d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

Le portail aura une hauteur maximale de 2 mètres.

**Clôture sur limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein d'un mètre de haut au maximum ;
- d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres maximum ;
- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les hauteurs maximales indiquées dans l'article 11.4 pourront être dépassées pour des raisons de sécurité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface, de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement sera défini en fonction du nombre de pièces. Si le nombre de pièces n'est pas mentionné sur la demande d'autorisation le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la surface de plancher.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Pour les constructions à usage de logements ou comprenant des logements :

- La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain.
- Pour les constructions neuves dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'approbation de la présente procédure de modification, ce ratio minimal d'espace planté est fixé à 20 %. Pour les terrains de 10 ares et plus, au moins la moitié de la superficie minimale d'espaces plantés sera d'un seul tenant.

Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.

## Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

***Néant***

## Article UB 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## Article UB 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

## CHAPITRE 1I I– ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs :

- Le secteur **UCa** ;
- Le secteur **UCa1** ;
- Le secteur **UCb** ;

### Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation (nuisances sonores, olfactives, polluantes…) ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publique.

**1.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

**1.3.** L'implantation de nouveaux établissements industriels.

**1.4.** Les commerces de plus de 100m² de surface de vente.

**1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane~~s~~ ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**1.6.** **Dans le secteur UCa**, les constructions non compatibles avec la nuisance sonore connue (PEB) sont interdites.

**1.7.** **Dans le secteur UCa1**, les constructions à usage d'habitation sont interdites. La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des logements existants, ainsi que la création d'annexes (remise, garage…) sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

**1.8.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250 et DN 200), sont interdites :

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines de DN 250 et 55 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN200), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie, ni immeuble de grande hauteur.
  Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines DN 250 et 35 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN 200), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, ni immeuble de grande hauteur.
  Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;

- À moins de 10 mètres de part et d'autre des canalisations (DN 220 et DN 200) de transport de gaz haute pression, tout logement et tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdite.

**1.9.** La démolition des bâtiments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf s'ils sont fortement dégradés.

**1.10**. Les constructions nouvelles (hors infrastructures, ouvrages, entretien et sécurisation du cours d'eau) devront être en recul de 5 mètres au minimum du haut des berges du Muelgraben.

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

**2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.

**2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

**2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

**2.4** **Sauf dans les secteurs UCa et UCa1**, pour toute opération de constructions égale ou supérieure à 4 logements, au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies (y compris les cours urbaines permettant l'accès motorisé aux logements) en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux

véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.
En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.
Les largeurs minimales figurant ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de voie à sens unique qui devront être dimensionnées de manière à assurer une desserte sécurisée des constructions.

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

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

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

### 4.1. Adduction d'eau potable

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

### 4.2. Assainissement

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

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

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

### 4.3. Electricité et télécommunication

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

## Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**Sauf indications contraires sur le plan de zonage :**

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. En cas d'extension ou d'agrandissement de construction existante, cette distance de recul est ramenée à deux mètres par rapport à l'alignement des voies. En outre, pour les voies uniquement piétonnes et/ou cyclables, cette distance minimale est également ramenée à 2 mètres.

**6.2**. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire.

**6.3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ainsi que les carports, auvents, marquises et abris de jardins de moins de 10 $m^2$ d'emprise.

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

- aux piscines et pergolas.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1. Sur une profondeur de 15 mètres de l'alignement des voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

**7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :**

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul coté de la parcelle ou 12 mètres sur deux cotés consécutifs.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

**7.3. Dans le secteur UCb :**

**Pour les propriétés limitrophes avec les zones UC et N :** les règles des articles 7.1 et 7.2 s'appliquent.

**Dans les autres cas (propriétés du secteur UCb), les constructions pourront édifiées :**

- -sur limites séparatives

ou

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins)

**7.4.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UC8 sont alors applicables.

**7.5.** Le long des espaces boisés classées (L130-1) matérialisés sur le plan de zonage, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 8 mètres ; toutefois pour les constructions annexes (abri de jardin, piscine…) ce recul minimal est ramené à 4 mètres.

**7.6.** Les articles 7.1, 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

- aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 $m^2$ d'emprise.

- aux piscines et pergolas.

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

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

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.
Il peut être dérogé à ces distances pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte ou équipée d'un dispositif de sécurité…) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

**Sauf dans le secteur UCb**, la distance minimale entre 2 immeubles de logements collectifs non contigus : cette distance, comptée à partir du plan vertical de la façade (hors balcons et terrasses) sera au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée. Cette règle ne s'applique qu'en cas de construction neuve.

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

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60°.

## Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**9.1.** **Sauf dans les secteurs UCb**, l'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

**9.2**. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

**9.3.** À partir de la deuxième pergola implantée sur une même unité foncière, l'ensemble des pergolas supplémentaires est intégralement pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit leur nature (ouverte, couverte, bioclimatique ou assimilée).

## Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.*

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.

**Toutefois,** la hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 6 mètres à l'acrotère, non comptés les sous-sols (lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1mètre) et l'attique.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau. Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 10 mètres.

Dans tous les cas les constructions nouvelles ne devront pas excéder 3 niveaux, comble ou attique compris, non comptés les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1 mètre.

**10.2.** Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur totale supérieure à 13 mètres, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

**10.3.** Toutefois dans les couloirs électriques figurant sur le plan de zonage, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 8 mètres.

**10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

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

### 11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

## 11.2. Matériaux-Bâtiments

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

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

La couleur des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics. Dans le cas d'édification de nouveaux logements collectifs, en cas de mise en place d'antenne parabolique et/ou de râteaux de réception, ces dispositifs devront être collectifs.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent.
Sauf en cas d'impossibilité, les pompes à chaleur et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

## 11.3. Clôtures

**Clôtures sur rue**
**Les clôtures sur rue seront constituées de :**

- Soit d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Soit d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.

Le portail aura une hauteur maximale de 2 mètres.

**Clôture sur limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein d'un mètre de haut au maximum ;

- d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture sera de 2 mètres maximum ;

- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les hauteurs maximales indiquées dans l'article 11.3 pourront être dépassées pour des raisons de sécurité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement sera défini en fonction du nombre de pièces. Si le nombre de pièces n'est pas mentionné sur la demande d'autorisation le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la surface de plancher.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

**13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain.

Pour les constructions neuves comprenant des logements dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'approbation de la présente modification : pour les terrains de 10 ares et plus, au moins la moitié de la superficie minimale d'espaces plantés sera d'un seul tenant.

Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.

## Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

***Néant***

**Article UC 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

**Article UC 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

## Chapitre IV - ZONE UD

### Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article UD 2.

**1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement isolé de caravane ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des activités admises dans la zone ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

**2.1.** Sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités de loisirs, culturels ou sportives d'intérêt général, ainsi que leurs annexes. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que dans la limite d'un logement par établissement à condition :

- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage d'établissement ;

**2.2.** La démolition d'une construction devra faire l'objet d'une autorisation de démolir.

**2.3.** Les équipements d'infrastructures linéaires, leurs annexes techniques, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement (et constructions liées) d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.4.** Les installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

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

### 3.1. Accès

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

### 3.2. Voirie

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

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

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

### 4.1. Eau

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

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les constructions qu'il projette d'édifier.

### 4.2. Assainissement

**4.2.1. Eaux usées -** Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut-être subordonnée à un pré traitement approprié. En cas de non-existence d'un réseau collecteur collectif, les eaux usées devront être traitées de manière autonome par un système adapté répondant aux normes en vigueur.

**4.2.2. Eaux pluviales -** En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être évacuées directement dans le milieu naturel moyennant des dispositifs appropriés.

### 4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux et branchements d'électricité et de télécommunication seront souterrains.

## Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie. Dans le cas des voies à usage strictement piétonnier ou cyclable cette distance minimale est ramenée à 2mètres.

**6.2.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,...) sont exemptés des règles d'implantation ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**6.3.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire.

**6.4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ;

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

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

**7.2.** S'il existe sur le fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, les constructions peuvent lui être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur si elles se raccordent harmonieusement avec lui.

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

**7.4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ;

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire.

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.
Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte ou équipée d'un dispositif de sécurité…) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

## Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**10.2.** Les équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, ***c***onstructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

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

**11.1. Bâtiments**

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

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales, tant du point de vue des volumes et de l'architecture que de leur intégration dans un parti urbanistique cohérent et valorisant.

### 11.2. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction sur le terrain et les clôtures voisines.

Si des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances l'imposent, la hauteur totale des clôtures peut atteindre un maximum de 3 mètres.

Toutefois et dans tous les cas, afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, les parties opaques des clôtures ne devront pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau de l'axe de la chaussée, à l'intérieur du triangle dont les 2 cotés portés par les alignements des voies ont une longueur de 10 mètres.

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

Lors des opérations de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

Néant.

## Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

***Néant.***

## Article UD 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## Article UD 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

## CHAPITRE V– ZONE UE

La zone UE comprend les secteurs UEa, UEb, UEc et UEa1.

### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone UE, y compris les secteurs UEa, UEb, UEc et UEa1 :**

**1.1.** Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.1.

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane~~-~~;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage, à l'exception d'une déchèterie ;
- les terrains de jeux et de sports ouverts au public.

**1.4.** **Sauf dans le secteur UEa1**, les activités hôtelières nouvelles, les nouvelles activités commerciales et les exploitations agricoles.

**1.5.** **Dans le secteur UEa** sont également interdits les activités industrielles, et les entrepôts non liés à une activité de production sur place.

**1.6** Les installations classées soumises à autorisation dans **le secteur UEa.**

**1.7.** **Dans le secteur UEa1 sont interdits :**

- les activités industrielles et les entrepôts non liés à une activité de production sur place,
- les activités commerciales de plus de 150 m² de surface de vente,
- toute activité non compatible avec le voisinage des zones d'habitation du fait des nuisances générées (nuisances sonores, olfactives ou exposant la population à un risque).

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

**2.1.** La construction ou l'aménagement d'un logement de service par établissement à condition qu'il soit :

- destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage desdits établissements ;

- intégré aux établissements dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

**2.2.** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants.

**2.3.** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

**2.4.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

**2.5**. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements voisins ou de gêne intolérable et des risques d'insalubrité pour les quartiers résidentiels voisins (actuels et futurs).

**2.6**. **Dans le secteur UEb**, sont autorisées les occupations et utilisation du sol à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement des superstructures et infrastructures techniques d'EDF.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, (sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic, et sauf pour les voies à sens unique).

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

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

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

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

**Sauf pour le secteur UEc**, aucun nouvel accès ne pourra être crée depuis le RD 66.

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

### 4.1. Adduction d'eau potable

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

### 4.2. Assainissement

**Eaux usées**
Toutes les eaux usées et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

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

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

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

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain.

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

### 4.3 Electricité et télécommunication

A l’intérieur des ilots de propriété, les branchements les réseaux d’électricité et de télécommunication seront enterrés.

## Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*Les règles* d'implantation *s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble* des *dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Cette distance minimale est portée à 10 mètres pour la RD 66.

**6.3.** L'implantation de toute occupation et utilisations du sol devra également respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossés.

**6.4.** La règle des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas :

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

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UE**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à ***5 mètres.***

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

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

**7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

**7.4**. Les long des espaces boisés classées (L 130-1) matérialisés sur le plan de zonage la distance comptée horizontalement de tout point de la

construction au point de l'espace boisé qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 20 mètres.

**7.5.** Les règles 7.1, 7.2 et 7.4 ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

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

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

**8.1.** Sauf en cas de contigüité, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 4 mètres.

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

## Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions ne pourra excéder les trois quarts de la superficie de la parcelle.

## Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** **Sauf dans le secteur UEc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres mesuré verticalement par rapport au niveau moyen du sol naturel, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

**10.2.** **Dans le secteur UEc,** la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres mesuré verticalement par rapport au niveau moyen du sol naturel, sous réserve de la prise en compte des contraintes aéronautiques.

**10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur, notamment les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

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

### 11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2. Bâtiments - Matériaux

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

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

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

Plus particulièrement les façades situées le long de la RD 66 seront de grande qualité, en harmonie les unes avec les autres, afin de valoriser l'image de la zone d'activités et du front urbain.

### 11.3. Dépôts et stockages

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

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

### 11.4. Clôtures

Les clôtures pourront être constituées soit de haies vives, soit par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple.

Leur hauteur est limitée à ***2 mètres***.

Dans tous les cas on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les hauteurs maximales indiquées dans l'article 11.4 pourront être dépassées pour des raisons de sécurité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes définies en annexes.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe du présent règlement est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Logements : le nombre de places de stationnement sera défini en fonction du nombre de pièces. Si le nombre de pièces n'est pas mentionné sur la demande d'autorisation le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la surface de plancher.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

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

**13.1.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement comprenant plus de 10 places devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

**13.2.** Le long de la RD 66, des plantations composées de haies et d'arbres devront être maintenues et/ou réalisées sur les espaces repérés sur le plan de zonage comme « plantations à maintenir, renforcer ou créer ».

## Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

***Néant***

## Article UE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## Article UE 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

## CHAPITRE VI – ZONE AU

La zone AU comprend les secteurs AUb1, AUb2, AUb3, AUb5, AUc, AUc1, AUd (qui comprend le sous-secteur AUd1) et AUg.

Les zones AU correspondant au secteur de la ZAC du Hattel font l'objet d'un règlement spécifique figurant dans le chapitre VII du présent règlement.

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.

**1.3.** Dans le secteur **AUb1**, la construction de sous-sols est interdite.

**1.4**. **Dans le secteur AUb1** : les constructions nouvelles (hors infrastructures, ouvrages, entretien et sécurisation du cours d'eau) devront être en recul de 5 mètres au minimum du haut des berges du Muelgraben

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

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

- les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et équipements d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elles n'entraînent pas la création de logements supplémentaires ainsi que la construction de bâtiments annexes à celles-ci.

Les secteurs AU nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation.

**2.2. Dans les secteurs AUb1, AUb2, AUb3 et AUb5**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs AUb1 et AUb2 et 0,5 ha dans les secteurs AUb3 et AUb5, ou sur l'ensemble de la superficie du secteur lorsque la surface du secteur est inférieure à la surface minimale mentionnée précédemment pour chacun des secteurs ;

- que pour toute opération de constructions de logements, au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

à condition que les règles propres à ces opérations respectent :

- les articles UB 3 à UB 5, AU 6, UB7 à UB 16.

**2.3.** **Dans le secteur AUc,** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- que l'opération porte sur une surface minimale de 0,5 hectare

- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

- que pour toute opération de constructions de logements, au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

à condition que les règles propres à ces opérations respectent :

- les articles UC 3 à UC 16.

**2.4.** **Dans le secteur AUc1,** les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat (et leurs annexes) à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare

- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

- que pour toute opération de constructions de logements, au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

à condition que les règles propres à ces opérations respectent :

- les articles UC 3 à UC 16.

**2.5.** **Dans le secteur AUd** sont autorisées les équipements publics d'intérêt général à vocation sportive, culturel ou de loisirs ainsi que la création d'aires de stationnements liées exclusivement aux opérations autorisées et les opérations prévues en emplacements réservés. Dans le sous-secteur AUd1 ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol permettant l'aménagement d'un parking et des équipements liés.

Les règles du secteur UD définies aux articles UD 3 à UD 16 s'appliquent.

**2.6.** **Dans le secteur AUg,** sont admises les occupations et utilisations du sol permettant le développement des infrastructures aéroportuaires.

Dans ce cas, seules les règles définies aux articles AU6 et AU 7 s'appliquent.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

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

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

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

### 4.1. Adduction d'eau potable

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

### 4.2. Assainissement

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

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

### 4.3. Electricité et télécommunication

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

## Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement (2 mètres pour les voies strictement piétonnes et/ou cyclables).

**6.2.** L'implantation de toute construction devra respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossé.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1.** Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite séparative. **Dans le secteur AUg** ce recul sera de 1 mètre minimum.

**7.2.** L'implantation de toute construction devra respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossé.

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

**8.1.** **Sauf dans le secteur AUg**, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

## Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**Sauf dans le secteur AUg**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## Article AU 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## Article AU 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

## CHAPITRE VII – ZONE AU – ZAC du Hattel

La ZAC du Hattel comprend les secteurs 1AUzh1, 1AUzh2 et 1AUzhe1 (vocation à dominante d'habitat), le secteur 1AUze (vocation économique) et le secteur 2AUz (réserve foncière-phase 3).

**Lotissement**
L'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme s'applique dans les secteurs de la ZAC du Hattel :
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### Article AU-ZAC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.

**1.2. Dans le secteur 1AUzh1, 1AUzh2 et 1AUzhe1 sont interdits :**

- les activités agricoles, forestières, industrielles, artisanales et les entrepôts
- les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher
- les activités hôtelières

**1.3. Dans le secteur 1AUze sont interdits :**

- Les entrepôts non liés à une activité de production sur site
- Les activités industrielles
- Toute activité non compatible avec le voisinage des zones d'habitation du fait des nuisances générées (nuisances sonores, olfactives ou exposant la population à un risque).

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

**2.1. Dans l'ensemble des secteurs 1AUzh1, 1AUzh2 , 1AUzhe1 (Ecoquartier et parc), 1AUze et 2AUz sont autorisés :**

- les infrastructures, ouvrages et équipements d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris une gendarmerie) ;

- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général.

Le secteur 2AUz constitue la troisième tranche de la ZAC et nécessitera une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation.

**2.2.** **Dans le secteur 1AUzhe1** les occupations et utilisations du sol à dominante de logements. Sont également autorisés les bureaux, les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cadre d'une opération d'ensemble, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU ;

- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ;

- qu'au moins 30 logements locatifs sociaux soient réalisés, dont au moins 30 % de PLAI (arrondi à l'entier inférieur).

Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent.

**2.3.** **Dans le secteur 1AUzh1** les occupations et utilisations du sol à dominante de logements sont également autorisées les bureaux, commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cadre d'une opération d'ensemble, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur.

Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent.

**2.4.** **Dans le secteur 1AUzh2** les occupations et utilisations du sol à dominante de logements. Sont également autorisés les bureaux, les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris une gendarmerie, dans le cadre d'une opération d'ensemble, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur et que la coulée verte soit réalisée en priorité ou concomitamment aux constructions de logements ;

- qu'au moins 40 logements locatifs sociaux soient réalisés dans le secteur, dont au moins 30 % de PLAI (arrondi à l'entier inférieur).

Les règles des articles AU 3 à AU 16 du présent chapitre VII s'appliquent.

**2.4.1. Dans le secteur 1AUze,** les occupations et utilisations du sol à vocation de bureaux, artisanale, hôtelière, commerciale (à condition que la surface de vente n'excède pas 150 m²) sont admises dans les conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que l'opération d'aménagement porte sur la totalité du secteur.

Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

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

### 4.1. Adduction d'eau potable

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

### 4.2. Assainissement

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

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

**Eaux pluviales**
Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle aussi bien pour le bâti que pour les surfaces imperméabilisées. L'installation de cuve de stockage des eaux pluviales est recommandée.

## Article AU-ZAC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement. Ce recul minimal sera de 6,5 mètres dans le secteur 1AUzhe1 (ce recul minimal est ramené à 1 mètre pour les sous-sols semi-enterrés dont la partie non enterrée n'excède pas 40 cm de hauteur).

**6.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

- aux auvents, marquises, carports et locaux pour les ordures ménagères.

- aux piscines et abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

**7.1. Dans les secteurs 1AUzh1, 1AUzh2 et 1AUzhe1 :**

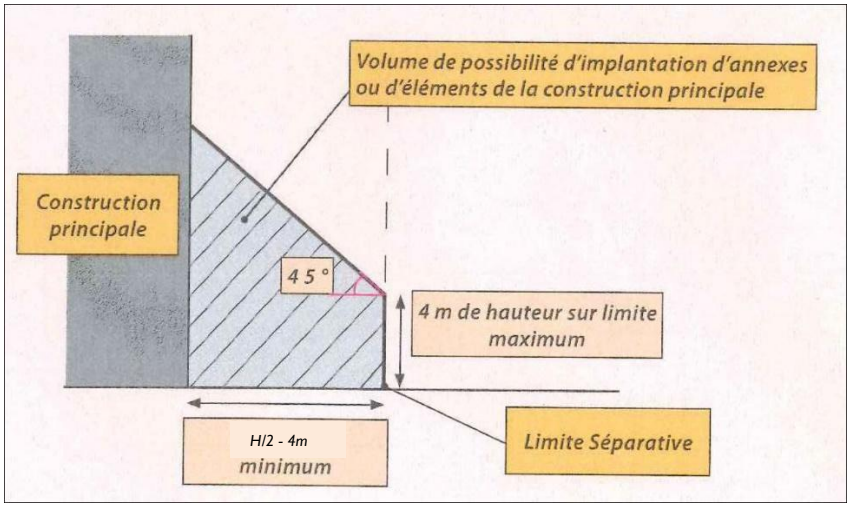
Les constructions seront édifiées comme suit :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).

- Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants :

  - ✓ En cas de projet architectural commun (habitat en bande, accolé)
  - ✓ Dans les autres cas : à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle et 12 mètres sur 2 cotés consécutifs ; dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, le volume constructible correspond au volume délimité par un angle de 45°compté depuis la hauteur de 4 mètres sur limite séparative.




**7.1.2** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

### 7.2. Dans le secteur 1AUze :

#### 7.2.1 Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur 1AUzh2

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

#### 7.2.2 Dans les autres cas :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

**7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

**7.4. Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :**

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ;

- aux auvents, marquises et carports ;

- aux piscines et abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

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

**8.1. Dans les secteurs 1AUzh1, 1AUzh2**, la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres
Il peut être dérogé à ces distances pour les constructions annexes (abri, garage, carport, piscine équipée d'un dispositif de sécurité…), à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
Dans le secteur AUzhe1, cette distance minimale n'est pas règlementée.

## Article AU-ZAC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## Article AU-ZAC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur de la construction sera mesurée par rapport au niveau moyen de l'accès à la parcelle.*

**10.1. Dans le secteur 1AUzhe1**
Il devra être tenu compte du schéma d'épannelage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, qui répartit spatialement le nombre de niveaux des constructions**.**
Les hauteurs maximales sont les suivantes :

- la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de 2 façades au moins et comprendra un seul niveau. Les cages d'escaliers et ascenseurs ne sont pas soumise à cette règle.

**10.2. Dans les secteurs 1AUzh1 et 1AUzh2**

Il devra être tenu compte du schéma d'épannelage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, qui répartit spatialement la typologie des logements et la hauteur des constructions**.**
Les hauteurs maximales sont les suivantes :

La hauteur maximale des constructions est fixée 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau.

**10.3. Dans le secteur 1AUze**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

**10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires sont exemptés de règles de hauteur.

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

**11.1. Dispositions générales**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteintes :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;

Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.

**11.2. Matériaux-Bâtiments**

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

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent.

**11.3. Dépôts et stockages**

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

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

**11.4. Front urbain**

Les bâtiments situés en premier plan le long de la RD66 devront présenter un aspect sobre et soigné, de grande qualité urbanistique. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.

**11.5. Clôtures**

**Les clôtures sur rue** seront constituées d'un dispositif à claire-voie, doublées de plantations d'arbustes. La hauteur maximum de la clôture sera de1,20m.

**Les clôtures sur limites séparatives** seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, doublées de plantations d'arbustes.

L'article 11.5 ne s'applique pas aux équipements et constructions d'intérêt général (y compris la gendarmerie et les logements liés).

**11.6. Toiture :**
Les toitures plates ou à faibles pentes des bâtiments d'habitation devront être végétalisées ; cette règle ne s'applique pas aux annexes (abri bois, de jardin, garages…).

## Article AU-ZAC 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

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

**13.1. Dans les secteurs 1AUzh1 et 1AUzh2,** la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain. Cette emprise minimale d'espace planté est fixée à 20 % pour les terrains de plus de 5 ares.

**13.2. Dans le secteur 1AUzhe1,** pour les constructions à usage d'habitation, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain.

**13.3. Dans le secteur 1AUze, *les*** surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

**13.4**. Dans toute la zone, les aires de stationnement comprenant plus de 6 places devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 4 places de stationnement.
Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.

## Article AU-ZAC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## Article AU-ZAC 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La réglementation en matière de performance énergétique et environnementale devra être prise en compte.

## Article AU-ZAC 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.

Les immeubles doivent être conçus pour recevoir les communications à très haut débit.

## CHAPITRE VIII – ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole divisée en 4 secteurs :

- Le secteur Aa (qui comprend le sous-secteur Aaz);
- Le secteur Ab ;
- Le secteur Ac ;
- Le secteur Ad.

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.

**1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

**1.3.** Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane-;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- les terrains de jeux et de sports ouverts au public.

**1.5.** Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 8 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et/ou ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

**1.6.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

**1.7.** La construction de bâtiment dans les espaces visés à l'article 2.4.

**1.8.** Tout bâtiment dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sur le plan de zonage.

**1.9.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250 et DN 200), sont interdites :

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines de DN 250 et 55 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN200), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines DN 250 et 35 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN200), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers.

- À moins de 10 mètres de part et d'autre des canalisations (DN 250 et DN 200) de transport de gaz haute pression, tout logement et tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdit.

**1.10.** **Dans le sous-secteur Aaz**, sont interdits, tous travaux et occupations du sol de nature à détruire ou altérer la zone humide.

**1.11.** **La démolition** des bâtiments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf s'ils sont fortement dégradés.

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

**2.1. Dans tous les secteurs :**

**2.1.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux, voiries, canal, ***constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile*** …).

**2.1.2.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.

**2.1.3.** Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.

**2.1.4.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.

**2.1.5.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à autorisation préalable.

**2.1.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés ou à planter au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

**2.1.7.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.

**2.1.8.** Les opérations figurant en emplacements réservés.

**2.1.9.** **Sauf dans les secteurs Aa**, les abris de pâtures de 30 m² de surface de plancher maximum à condition qu'ils soient démontables, sans fondation, en matériaux légers et entièrement ouverts sur le grand côté.

**2.1.10.** Les aménagements liés à la mise en place des pistes cyclables et cheminements piétonniers.

**2.2.** **Dans le secteur Ac,** les constructions, installations et aménagement liés à l'extension du centre équestre. Deux logements au maximum sont autorisés dans les conditions suivantes :

- justifier d'une bonne intégration paysagère ;

- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité. Sauf nécessité technique justifiée, ces constructions devront être intégrées ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure.

  Deux logements au maximum seront autorisés par exploitation. La surface par logement ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher. Ces logements devront être regroupés dans un même bâtiment ou dans des bâtiments attenants.

  Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage

**2.3.** **Dans les secteurs Ad,** sont autorisées :

**2.3.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;

- de justifier d'une bonne intégration paysagère ;

- que les constructions à usage d'habitation ne soient autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité. Sauf nécessité technique justifiée, ces constructions devront être intégrées ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure.

Deux logements au maximum seront autorisés par exploitation. La surface par logement ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher. Ces logements devront être regroupés dans un même bâtiment ou dans des bâtiments attenants.

Dans tous les cas, les bâtiments principaux de l'exploitation devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de

manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

**2.4.** **Dans tous les secteurs**, les dispositions applicables aux éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage devront être respectées ; ces dispositions sont les suivantes :

**2.4.1.** **Secteur à dominante de prés** : ils devront être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;

**2.4.2.** **Secteur à dominante de vergers** : les vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est autorisé ;

**2.4.3.** **Secteur à dominante de vignes** : les vignes doivent être maintenues ; leurs mutations en vergers sont admises ;

**2.4.4.** **Haie à créer** : ces secteurs devront faire l'objet de plantations d'arbres et arbustes ;

**2.4.5.** **Plantations à maintenir, à renforcer ou à créer** : ces espaces devront faire l'objet de plantations d'alignement mêlant arbustes, enherbement et arbres ;

**2.4.6.** Les arbres à protéger devront être maintenus ;

**2.4.7.** Chemin creux : les talus et leur boisement doivent être maintenus ;

**2.4.8.** Les talus boisés repérés au plan de zonage devront être maintenus ;

**2.4.9.** Les talus à reconstituer devront être recréés. Les affouillements et exhaussements permettant de reconstituer ces talus sont autorisés.

Dans les espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme reportés au zonage, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

**2.5.** Les espaces repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° comme « espace à planter » devront faire l'objet de plantations d'arbres. Dans ces espaces, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

**2.6.** En zone Ab exclusivement, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole (ferme, sortie d'exploitation) déjà présente sur le site, ainsi que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et locaux annexes de type remise, garage, dans les conditions suivantes :

- de ne pas créer de nouveaux logements ;
- que les constructions et installations soient implantées à proximité de l'exploitation agricole, et de manière à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

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

**4.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

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

## Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Construction à usage d'habitation : en cas d'assainissement non collectif, la superficie minimale du terrain devra être de 4000m².

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **A 35 :** 50 mètres
- **Echangeur :** 35 mètres (par rapport à l'axe de la bretelle)
- **RD** : 25 mètres
- **Autre voie :** 10 mètres
- **Voie ferrée :** 25 mètres

**6.2.** Les constructions et clôtures fixes devront respecter un recul de 8 mètres par rapport aux hauts des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique, ainsi que pour les ouvrages, infrastructures et constructions d'intérêt général.

**6.3.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.4.** Les règles des articles 6.1 à 6.2. ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

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

**7.2.** Les constructions et clôtures fixes devront respecter un recul de 8 mètres par rapport aux hauts des berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

**7.3.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

**7.4.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

## Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles A6, 7, 8 et 12.

## Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

**10.2.** Toutefois, dans les secteurs grevés d'une servitude liée à la présence du VOR, la hauteur maximale autorisée pourra être inférieure à 12 mètres conformément au plan des servitudes d'utilité publique reporté en annexe du PLU.

D'autre part, dans les couloirs électriques figurant au plan de zonage, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 8 mètres mesurés verticalement par rapport au niveau du sol préexistant.

**10.3.** La hauteur maximale des abris à pâture est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

**10.4.** Sauf indications contraires figurant sur le plan de servitudes, les ouvrages techniques de faible emprise et autres superstructures ***et notamment les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile*** sont exemptés de la règle de hauteur.

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

**11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteintes :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits. La couleur des bâtiments devra être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Les couleurs sobres sont recommandées.

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

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

**11.3.** Les constructions admises dans la zone A devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage. Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Les bâtiments doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**11.4.** Les clôtures seront à mailles transparentes autour des bâtiments d'exploitation.

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

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

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

**13.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.

**13.2.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.3.** Les espaces à planter au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, devront faire l'objet de plantations d'arbres à hautes tiges à feuillage caduques.

## Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles A 3 à A 13 précitées.

## Article A 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## Article A 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

## CHAPITRE IX – ZONE N

Elle comprend les secteurs suivants :

Les secteurs Na, Na1, Na2, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng.

### Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.

**1.2.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.

**1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur Ng.

**1.4.** La création d'étangs (sauf dans les secteurs Nf, Ng et Na2).

**1.5.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**1.6.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

**1.7.** Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 8 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

**1.8.** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

**1.9.** Tout bâtiment dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

**1.10.** La construction de bâtiment dans les espaces visés par l'article 2.2.

**1.11** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc DN 250 et DN 200), sont interdites :

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (75 mètres de part et d'autre des pipelines de DN 250 et 55 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN200), la construction d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (50 mètres de part et d'autre des pipelines DN 250 et 35 mètres de part et d'autre d'une canalisation DN200), la construction d'établissements recevant

du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes. Ces établissements pourront toutefois être admis si des mesures compensatoires (protection de la conduite notamment) permettent de réduire la zone de dangers ;

- À moins de 10 mètres de part et d'autre des canalisations (DN 220 et DN 200) de transport de gaz haute pression, tout logement et tout local susceptible d'occupation humaine permanente est interdit .

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

**2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

**2.1.1**. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.

**2.1.2**. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.

**2.1.3.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (route, cheminements doux, voie ferrée, lignes électriques, canal, bassin d'orage, forage d'eau potable, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile …).

**2.1.4**. L'extension mesurée des constructions existantes à condition de ne pas créer de nouveaux logements.

**2.1.5.** L'édification et la transformation de clôture.

**2.1.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.

**2.1.7.** Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.

**2.1.8.** Les opérations figurant en emplacements réservés.

**2.1.9**. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments ;

**2.2.** Les dispositions applicables aux éléments paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage devront être respectées ; ces dispositions sont les suivantes :

- **Secteur à dominante de prés** : ils devront être maintenus en herbe et peuvent faire l'objet de plantation d'arbres fruitiers ;

- **Secteur à dominante de vergers** : les vergers doivent être maintenus ; le défrichement en vue de régénérer les vergers est autorisé ;

- **Secteur à dominante de vignes** : les vignes doivent être maintenues ; leurs mutations en vergers sont admises ;

- **Haie à créer** : ces secteurs devront faire l'objet de plantations d'arbres et arbustes ;

- **Plantations à maintenir, à renforcer ou à créer** : ces espaces devront faire l'objet de plantations d'alignement mêlant arbustes, enherbement et arbres ;

- **Les arbres à protéger** devront être maintenus ;

- **Chemin creux :** les talus et leur boisement doivent être maintenus ;

- **Les talus boisés** repérés au plan de zonage devront être maintenus ;

- **Les talus à reconstituer** devront être recréés ; les affouillements et exhaussements permettant de reconstituer ces talus sont autorisés.

Dans les espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme reportés au zonage, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

**2.3.** **Dans le secteur Na1**, les constructions, aménagements et installations liées au bon fonctionnement de la Réserve Naturelle de la Petite Camargue Alsacienne.

**2.4.** **Dans les secteurs Na2**, les travaux, installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement des étangs de pêche sous condition qu'ils soient compatibles avec le risque d'inondation.

**2.5.** **Dans le secteur Nc**, les équipements, constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un centre routier ainsi que les locaux nécessaires aux agents employés sur le site.

**2.6.** **Dans le secteur Nd,** est autorisée la bande transporteuse de granulats et les aménagements, installations et constructions liées. Les plantations opérées sur site devront être en adéquation avec le milieu environnant (plantes autochtones).

**2.7.** **Dans le Ne,** sont autorisés les équipements d'infrastructures aéroportuaires.

**2.8.** **Dans le secteur Ng**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extraction de graviers ;
- celles nécessaires à l'activité de la transformation de granulats ;
  Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux deux alinéas précédents sont autorisées à condition :
  - d'une remise en état progressive du site (au fur et à mesure du développement de l'exploitation) ; cette renaturation progressive

devra être effectuée en respect et en liaison avec les milieux naturels environnants ;
  - de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique ;
- la remise en état du site ;
- les constructions, installations et aménagements permettant la mise en valeur pédagogique et environnementale du site et à des fins de loisirs (valorisation des abords du plan d'eau).

**2.9.** **Dans le secteur Nf,** les constructions, installations et aménagements permettant la mise en valeur pédagogique et environnementale du site (plan d'eau et abords) et à des fins de loisirs. La création d'un bassin de pré filtration est également autorisée.

**2.10.** **Dans** la **zone N située à l'Ouest de la RD201,** sont autorisés les abris de pâtures de 30m² maximum à condition qu'ils soient démontables, sans fondation, en matériaux légers et entièrement ouverts sur le grand côté.

**2.11.** Les espaces repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° comme « espace à planter » devront faire l'objet de plantations d'arbres.
Dans les espaces à planter au sein du corridor vert à créer (entre l'A 35 et la RD 66 à Bartenheim-la-Chaussée), les plantations préconisées devront être réalisées de manière à mettre en place un corridor fonctionnel pour la faune.

Dans ces espaces, les ouvrages, installations et travaux d'intérêt collectifs peuvent être autorisés à condition qu'ils participent à la mise en valeur et au fonctionnement du site.

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

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies

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

**4.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

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

**Dans le secteur Nc**, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

## Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*
*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale suivante de l'axe de la voie :

- **A 35 :** 50 mètres
- **Echangeur :** 35 mètres (par rapport à l'axe de la bretelle)
- **RD** : 25 mètres
- **Autre voie :** 10 mètres
- **Voie ferrée :** 25 mètres

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

**6.2.** Les constructions et installations techniques, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer, ainsi que la bande roulante de transports de granulats sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.*

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

**7.2.** Les constructions et clôtures (sauf les clôtures de pâture temporaires) devront également respecter un recul de 8 mètres par rapport aux berges des cours d'eau à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

**7.3.** D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

**7.4.** Les constructions et installations techniques, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer et à la bande transporteuse de granulats sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

**7.5** Les règles d'implantation de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celles-ci.

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

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

## Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Dans le secteur Nc,** le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25**.**
**Dans le secteur Nf,** l'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 10 % de la superficie du secteur.

## Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** **Sauf dans les secteurs Ne, Ng, et Nf**, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

**10.2.** **Dans les secteurs Ng, Ng et Nf,** la hauteur totale maximale est de 12 mètres.

**10.3.** La hauteur maximale des abris de pâture est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

**10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises et notamment les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de radiotéléphonie mobile sont exemptés de règles de hauteur.

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

**11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

**En outre, dans le secteur Nc**, les façades des constructions devront présenter un aspect bardage bois.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

**11.3.** Les clôtures autour des constructions et installations autorisées seront à mailles transparentes. Ponctuellement, et lorsqu'elles sont bien intégrées au site, des clôtures en gabions sont autorisées dans le secteur Nd.

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

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

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

**13.1.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** **Dans le secteur Nc,** l'aménagement du centre routier devra être accompagné d'un programme de plantations à base d'essence champêtres, fruitières ou feuillues.

## Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone N.

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

## Article N 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

## Article N 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

# ANNEXES

**Annexe 1 : NORMES DE STATIONNEMENT**
**<u>Voitures</u>**

| | |
|---|---|
| **Habitat : normes établies sur le nombre de pièces par logement** | |
| ▪ Chambre individuelle | 1 place/2 chambres |
| ▪ Studio/ 1 pièce | 1 place/logement |
| ▪ Logement de 2 à 4 pièces | 2 places/logement |
| ▪ Logements de 5 pièces et plus | 3 places/logement |
| ▪ Maisons individuelles | 2 places/logement *dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement et aisément accessible depuis la voie d'accès* |
| ▪ Foyer logement pour personnes âgées | 5 places pour 10 logements |
| ▪ Dans les lotissements, groupes d'habitation et collectifs | 2 places supplémentaires par tranches de 10 logements |
| **Habitat : normes établies sur la Surface de Plancher (SdP)** | |
| ▪ Logements collectifs (hors hébergement hôtelier et résidences pour personnes âgées) | 1 place par tranche de 35 ou 40 $m^2$ de SdP |
| **Hébergement hôtelier, restaurants:** | 60 % de la SdP |
| **Bureaux :** | 60 % de la SdP |
| **Commerces :**<br>▪ jusqu'à 300 $m^2$ de SdP<br>▪ de plus de 300 m² SdP | ▪ 60 % de la SdP avec 2 places minimum<br>▪ 100 % de la SdP avec 2 places minimum<br>S'y ajoutent les places de livraison (100m² minimum et les places réservées au personnel) |
| **Artisanat, industrie, entrepôt** | 10 % de la SdP |
| **Equipements publics** | Nombre de place à déterminer en fonction :<br>▪ De leur destination<br>▪ Du taux et du rythme de fréquentation<br>▪ De leur situation par rapport à des TC performants ou des parcs publics de stationnement existant ou en projet |

**Modalités de calcul du nombre de place de stationnement**

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

**Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :**

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation une place de stationnement devra être en accès direct depuis le domaine public.
- Une place de stationnement devra avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres (hors espace nécessaire à son accès).
- Toutes les places doivent être aisément accessibles ; pour les accès latéraux : une distance de 6 mètres minimum devra être respectée entre la limite latérale de la propriété et le garage. Cette distance minimale de 6 mètres devra également être respectée entre 2 portes de garages se faisant face (espace de manœuvre/accessibilité).
- Pour les logements collectifs (constructions neuves) : au moins 50 % des places de stationnement nécessaires devront être réalisées en souterrain ou intégrées dans le volume d'une construction.

**<u>Vélo</u>**

Immeubles collectifs (constructions nouvelles) : il est demandé des aires de stationnement sécurisés pour les vélos, à raison de 2 vélos minimum par logement avec un ratio de de 0,75 m² de surface de plancher par vélo.

Les projets d'immeubles collectifs (logements) devront en outre disposer d'au moins 4 emplacements de vélos au minimum, destinés aux visiteurs à proximité de chaque entrée.

**<u>Espace de rangement/cave</u>**

Chaque immeuble collectif à usage d'habitation (constructions nouvelles) devra disposer d'un local de rangement aisément accessible d'une surface de plancher de 2 m² minimum par appartement.

DAUHR
ATD68