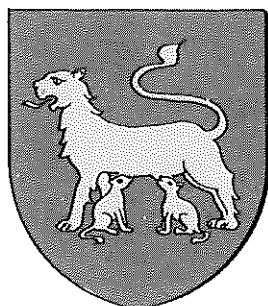


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Hombourg



4. Règlement

MODIFICATION

approuvée par délibération du Conseil Municipal du

30 juin 2009

Le Maire

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué
Christian DORMOY



DAUHR

Juin 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	11
CHAPITRE III - ZONE UE.....	19
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	27
CHAPITRE V - ZONE A.....	36
CHAPITRE VI - ZONE N	42
ANNEXES.....	49

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R 111-1 à R 11-27 à l'exception des **articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme** rappelés en annexes qui demeurent applicables.
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de HOMBOURG définit :

- une zone urbaine UA qui comprend un secteur UAa ;
- une zone urbaine UB qui comprend un secteur UBa et un secteur UBb ;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUa, AUb et AUc constructibles sous conditions ;
- une zone agricole A ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na et Nb.

3. Adaptations mineures

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

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

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

A HOMBURG, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 3 ans, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

5. 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.

CHAPITRE I - ZONE UA

Articles

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 des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** Toute construction à usage d'habitation au sein du secteur **UAa**.

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

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des articles **UA 3** à **UA 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2.** 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.
- 2.3.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

- 2.4.** Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3.2. Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation, un terrain devra avoir une superficie minimale de :

- 6 ares pour une construction isolée ;
- 4 ares pour une construction jumelée.

Toutefois cette superficie minimale ne s'applique pas aux terrains supportant déjà un bâtiment à la date d'approbation du présent P.L.U. susceptibles d'être divisés en 2 propriétés, à condition que la division soit faite dans le but d'implanter une construction en 2ème position (fond de parcelle).

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, les constructions sur rue pourront être implantées sur l'alignement architectural des façades quand celui-ci est défini clairement par les immeubles avoisinants.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

8.1. La distance entre 2 bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres.

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

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

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **UA 6, 7, 8, 12 et 13**.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux, y compris les combles, est autorisé. Par rapport au niveau du terrain naturel, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

- 10.2.** Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements d'infrastructures et d'intérêt général.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1 Bâtiments

A l'exception des équipements et bâtiments publics, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

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. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

11.3. Façades

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

11.4. Toitures

~~Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures pour ces constructions ne pourra pas être inférieure à 40°. Des toitures de forme différente sont admises dans les cas suivants :~~

- ~~— pour la réalisation de toiture à la "Mansart" ;~~
- ~~— en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale d'une toiture de pente supérieure à 40°.~~

~~En ce qui concerne les annexes, garages, remises et les équipements publics, la pente de toiture est libre.~~

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,60 mètre. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut surmonté soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie qui peut être doublé d'une haie vive à base d'essences locales fruitières ou feuillues choisies majoritairement parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètres.

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

11.6 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

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

Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroit.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6.** Toute construction à usage d'habitation au sein du secteur **UBa**.

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

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des articles **UB 3** à **UB 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2.** 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.

- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.5. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec la présence d'un dépôt ancien au sein du périmètre de l'ancienne décharge figurant au plan de zonage.
- 2.7. Au sein du secteur **UBb**, les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'ateliers et équipements communaux ainsi que les logements de service liés qui leur sont liés.
- 2.8. Au sein des terrains matérialisés par une trame particulière au plan de zonage, tout projet de construction ou installation devra tenir compte des contraintes hydrauliques liées à la présence d'un fossé en limite de zone.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les 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.

Toutefois, lors de la création de voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de plate-forme ne peut être inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature et à l'intensité du trafic.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un traitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation, un terrain devra avoir une superficie minimale de :

- 6 ares pour une construction isolée ;
- 4 ares pour une construction jumelée.

Toutefois cette superficie minimale ne s'applique pas aux terrains supportant déjà un bâtiment à la date d'approbation du présent P.L.U., susceptibles d'être divisés en 2 propriétés, à condition que la division soit faite dans le but d'implanter une construction en 2ème position (fond de parcelle).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. En cas d'implantation sur limite séparative, la longueur totale d'adossement des constructions sur un seul côté ou sur 2 côtés consécutifs est limitée à 12 mètres. La hauteur sur limite séparative est limitée à 5 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UB 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

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

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

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

UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX, non compris les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée.
- 10.2. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions par rapport au niveau du terrain naturel est fixée à 13 mètres.
- 10.3. Au sein du couloir de ligne à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

- 10.4.** Sauf au sein du couloir de ligne à haute tension figurant au plan de zonage, les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments

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

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

11.2. Matériaux

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

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

11.3. Façades

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

11.4. Toitures

~~Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. En outre, la pente des toitures ne devra pas être inférieure à 40°. Des toitures de forme différente sont admises dans les cas suivants :~~

- ~~— pour la réalisation de toiture à la "Mansart" ;~~
- ~~— en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale d'une toiture de pente supérieure à 40°.~~

~~En ce qui concerne les annexes, garages, remises et les équipements publics la pente de toiture est libre.~~

11.5. Clôtures

Les clôtures le long des voies publiques, s'il en est réalisé, seront constituées de murs bahuts ayant une hauteur maximum de 0,60 m, pouvant être surmontés ou non de grilles, grillages ou dispositifs à claires-voies sans que la hauteur totale n'excède 1,60 mètre. Les clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des grillages élevés ou non sur mur-bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

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

11.6 Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

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

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

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

- 13. 1** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément. ou jardin potager.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.
- 13. 3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE III - ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

- les parcs d'attraction.
- le stationnement de caravanes isolées.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de ferrailles.
- les dépôts de déchets à l'exception des matériaux faisant l'objet d'un processus de recyclage.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
- les constructions à usage exclusif d'habitation.
- conformément aux périmètres figurant au plan de zonage sont interdits autour de l'établissement classé SEVESO :
 - toute construction à moins de 40 mètres du bâtiment ;
 - toute maison d'habitation à moins de 100 mètres du bâtiment ;
 - tout établissement recevant du public à moins de 200 mètres du bâtiment.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone UE

- Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à la double condition suivante :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,
 - qu'ils soient incorporés aux établissements industriels ou artisanaux si les dispositions de sécurité le permettent.

- les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UE 11.3.**
- la reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des articles **UE 3** à **UE 13**, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général et à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances.
- les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

2.2. Dans la zone UE à l'exception du secteur UEa

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles et artisanales, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.3. Dans le secteur UEa

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités artisanales et de service, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 10 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UE 3.1.** ci-dessus.

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Eau industrielle

En cas de pompage d'eau industrielle dans la nappe, l'entreprise est tenue de respecter la réglementation en vigueur. Les réseaux d'eau industrielle pompée dans la nappe et d'eau potable doivent être distincts.

4.3. Electricité et télécommunication

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

4.4. Assainissement

4.4.1. Eaux usées

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

Le rejet direct des eaux usées domestiques et industrielles vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles vers le

réseau public est interdit. Le traitement des eaux résiduaires industrielles devra être assuré soit par un système autonome interne à l'entreprise, soit par un mode collectif d'assainissement industriel.

Quoi qu'il en soit, les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

4.4.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

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.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Voies routières

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 52.

Le long des autres voies, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont chacun des deux côtés, portés par les alignements, doit avoir une longueur de 10 mètres.

6.2. Voies ferrées

L'implantation des constructions le long des voies ferrées devra respecter la réglementation en vigueur.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 10 mètres par rapport à la zone d'habitation contiguë et un minimum de 6 mètres dans les autres cas.

7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE

Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait de ces limites.

Les cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou explosives nécessaires à l'exploitation de l'entreprise ne seront jamais implantées à moins de 20 mètres des limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Sauf dans le secteur **UEa** et au sein du couloir de ligne à haute tension, il n'est pas fixé de règle.

- 10.2.** Au sein du couloir de ligne à haute tension figurant au plan de zonage, l'intervalle entre le sommet des constructions et les câbles devra respecter les normes de sécurité.
- 10.3.** Dans le secteur **UEa**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, sauf pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures qui sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Bâtiments

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

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

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

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

11.2. Dépôts et stockage

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

Aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et la voie publique.

11.3. Clôtures

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

Les clôtures sur voie et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,30 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 3 mètres.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant compte de la nature de l'occupant ou du caractère des activités exercées sur la parcelle intéressée.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

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.

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.

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

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives devront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent règlement. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 15 % de la surface de la parcelle.

En dehors des surfaces destinées aux constructions, au stockage, aux manœuvres, aux accès et au stationnement, les éléments les plus remarquables de la trame végétale préexistante, à savoir les arbres sains dont la circonférence du tronc est supérieure à 1 mètre, devront être conservés.

- 13.2.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.3.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur l'architecture de qualité des constructions.
- 13.4.** Les plantations à réaliser délimitées au plan de zonage en périphérie de la zone seront constituées sous la forme de haies hautes, à caractère champêtre, à base d'essences choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement. Ces plantations, formant écran, seront soumises aux dispositions de l'article I30-I du Code de l'Urbanisme et sont à la charge des pétitionnaires dans le cadre du permis de construire.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU 2**.

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

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone, l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes **AU 2.2.** et **AU 2.3.**
- 2.2.** Dans le secteur **AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UB** à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
 - que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble secteur,
 - que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha,
 - que toute opération d'aménagement dans le secteur s'inspire du schéma d'organisation figurant parmi les dispositions particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Dans ce cas, les règles de la zone **UB** sont applicables *ainsi que l'article AU 6*.

2.3. Dans le secteur **AUb**, les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements publics, culturels, sportifs et de loisirs, ainsi que les logements de service nécessaires à la surveillance et au fonctionnement de ces équipements à condition :

- que les constructions et installations considérées soient réalisées en respect du site et du paysage en adoptant notamment un programme de plantations et d'aménagements paysagers ;
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Dans ce cas, les règles de la zone **UB** sont applicables.

2.4. *Dans le secteur **AUc**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements, de commerce, de bureaux et de service à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :*

- *qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;*
- *que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;*
- *que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;*
- *qu'une articulation satisfaisante entre elles des différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur ;*
- *que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha ;*
- *que les principes figurant au document "orientations particulières d'aménagement" soient respectés.*

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

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les 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.

Toutefois, lors de la création de voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de plate-forme ne peut être inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature et à l'intensité du trafic.

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

La desserte interne du secteur devra prendre en compte l'aménagement d'un cheminement piétonnier raccordé à la rue du Canal d'Alsace.

3.3. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les maisons en bande devront bénéficier d'un accès séparé à l'arrière du terrain.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un traitement approprié.

4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Toutefois, la récupération et l'utilisation des eaux pluviales pourront également être mis en oeuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation, un terrain devra avoir une superficie minimale de :

- *6 ares pour une construction isolée ;*
- *4 ares pour une construction jumelée.*

Toutefois cette superficie minimale ne s'applique pas aux maisons en bande, auquel cas la superficie pourra être inférieure aux surfaces ci-dessus.

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

Secteur AUa

Les annexes peuvent s'implanter en limite du domaine public, lorsque celui-ci n'est pas affecté à la voirie et aux trottoirs.

Secteur AUc

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies destinées à la desserte interne du secteur.

Toutefois, les abris ouverts pour le stationnement des véhicules du type carport peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul de cet alignement.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances de prospect s'apprécient par rapport aux limites des parcelles issues du nouveau parcellaire mis en place à l'intérieur du périmètre de l'opération.

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*
- 7.2. En cas d'implantation sur limite séparative, la longueur totale d'adossement des constructions sur un seul côté ou sur 2 côtés consécutifs est limitée à 12 mètres. La hauteur sur limite séparative est limitée à 5 mètres.*
- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8 et dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.*
- 7.4. Les piscines enterrées ou semi-enterrées devront être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.*

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

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

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

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

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. *Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Dans tous les cas, le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée.*
- 10.2. *Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions par rapport au niveau du terrain naturel préexistant est fixée à 13 mètres.*
- 10.3. *Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux et sites avoisinants*

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

11.1. Bâtiments

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

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

En cas de réalisation de maisons jumelées, une harmonie globale dans les formes, volumes et toiture pour l'ensemble de la construction devra être respectée.

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

11.3. Façades

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

11.4. Clôtures

Les clôtures le long des voies publiques, s'il en est réalisé, seront constituées de murs bahuts ayant une hauteur maximum de 0,60 m, pouvant être surmontés ou non de grilles, grillages ou dispositifs à claires-voies sans que la hauteur totale n'excède 1,60 mètre. Les clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

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

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des grillages élevés ou non sur mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m. Les clôtures sous forme de claustra sont également admises. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

11.5. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain ne devront pas bouleverser la topographie des lieux.

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

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

- 13. 1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément. ou jardin potager.*
- 13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.*
- 13.3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 2500 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 2% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.*
- 13.4. Le long des voies nouvelles de desserte principale, ouvertes à la circulation publique, il sera réalisé des plantations d'alignement à base de feuillus d'ornement à moyen développement.*

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE V - ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de gravières.
- La création d'étangs de pêche.
- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés d'irrigation.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.
- Toute construction au sein des anciennes décharges figurant au plan de zonage.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des articles **A 3** à **A 13** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général,
- l'édification et la transformation de clôtures,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,

- les constructions nécessaires à abriter les installations d'irrigation dont l'emprise ne pourra dépasser 10 m².

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A** s'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.

2.3. Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
 - au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
 - à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation
- que les constructions à usage d'habitation, avec une emprise au sol maximum de 150 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun terrain d'une superficie inférieure à 40 ares ne pourra accueillir une sortie d'exploitation.

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

A l'exception des constructions abritant les installations d'irrigation, les bâtiments à usage agricoles doivent être implantés à la distance suivante par rapport à l'axe des voies :

- 100 mètres pour les R.D.,
- 10 mètres pour les voies communales et chemins d'exploitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Sauf en cas de développement d'une exploitation présente par agrandissement des bâtiments ou adjonction de volumes bâtis à proximité directe des

constructions en place, les constructions à usage agricole devront respecter une distance de 200 mètres par rapport aux zones **U** et **AU**.

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

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

A 9 : Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole ne pourra dépasser 150 m².

L'emprise au sol des constructions abritant des installations d'irrigation ne pourra dépasser 10 m².

A 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 12 mètres.

Pour les constructions destinées à abriter les installations d'irrigation des terres agricoles, la hauteur maximum est fixée à 3,50 mètres.

10.2. Au sein du couloir de ligne à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions et installations est limitée à 8 mètres. Toutefois, dans le cas de l'aménagement de lignes électriques, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les pylônes.

10.3. Sauf au sein du couloir de ligne à haute tension, le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

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

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.

Bâtiments d'exploitation

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

Bâtiment d'habitation

La toiture d'une pente minimum de 40° devra être à 2 pans et présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel et comporter une toiture à 2 pans couvertes de tuiles.

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

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

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

Les bosquets, haies et plantations existantes, délimités au plan de zonage, sont classés et soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole, un projet de plantation à base d'arbre à haute tige ou de haie vive composés d'essences champêtres, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement, sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE VI - ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- La création d'étangs de pêche.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- Le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés d'irrigation.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

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

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

- l'extension mesurée des bâtiments existants de toute nature s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, nonobstant les dispositions des articles **N 3** à **N 13** sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général,
- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général,

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N** s'il ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de vestiges archéologiques,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

2.2. Sauf dans les secteurs **Na** et **Nb** sont autorisés :

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur récréative et écologique des sites,
- les abris de chasse à raison d'un abri démontable au maximum par lot de chasse. Il faut entendre par abri de chasse une construction démontable dont la surface de plancher hors œuvre brute ne peut excéder 24 m² et une hauteur totale de 6 mètres. Cette surface peut être augmentée dans la limite de 10 m² d'une terrasse couverte ou non mais non close.

2.3. Dans le secteur **Na**, sont autorisés les aires de jeux, les équipements et installations à structure légère et de faible emprise, destinées aux activités sportives et de loisirs de plein-air.

2.4. Dans l'ensemble du secteur **Nb** y compris dans le sous secteur **NbI** sont autorisés :

- les travaux, affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'aménagement de parcours de golf ;
- les constructions d'emprise limitée et à structure légère strictement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcours de golf ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, dans un délai maximum de 3 ans, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur et le sous-secteur ;
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général ;
- les défrichements strictement nécessaires à l'aménagement de parcours de golf s'ils ne compromettent pas la conservation de la majorité des peuplements forestiers identifiés comme "Élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme".

2.5. Dans le sous-secteur Nbl :

- les aménagements, réfections, extensions et transformations du château ainsi que les rajouts au volume bâti nécessaires à la réalisation de logements, au fonctionnement d'un équipement de golf, à la restauration, à l'accueil et à l'hébergement du public dans le cadre d'un projet global valorisant le bâtiment, le site et son environnement naturel identifiés au plan de zonage comme "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme";
- les extensions mesurées, réfections, transformations et reconstructions des bâtiments annexes et dépendances existants, **à l'état de ruines ou ayant existé** en vue d'y réaliser des logements ainsi que des locaux techniques nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du site ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Dans le secteur Nb

4.2. Eau potable

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

4.3. Electricité et télécommunication

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

4.4. Assainissement

4.4.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4.2. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Dans le sous-secteur **Nb1**, 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.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe des RD. Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Dans le secteur **Nb**, Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins ruraux et forestiers.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

N 9 : Emprise au sol des constructions

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

N 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 8 mètres. Les abris de chasse ne pourront dépasser une hauteur de 6 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **Nb**, les extensions et rajouts effectués sur le château ne pourront dépasser la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Dans le secteur **Na**, au sein du couloir de ligne à haute tension figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions et installations est limitée à 8 mètres. Toutefois, dans le cas de l'aménagement de lignes électriques, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les pylônes.

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

- 11.1.** Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Les abris de chasse devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte de tuiles ou de bardeaux de bois.

Dans le secteur Nb

- 11.2.** Les transformations, extensions et rajouts effectués sur le château devront respecter l'unité architecturale du bâtiment, sa volumétrie, la qualité paysagère des lieux et l'harmonie du site. En aucun cas, les extensions et rajouts ne pourront être réalisés en façade avant du bâtiment, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de l'entrée et ceux rendus nécessaires pour des motifs de sécurité et d'accessibilité.
- 11.3.** Les extensions, transformations ou reconstruction des annexes et dépendances devront respecter l'architecture et l'esthétique d'origine de ces bâtiments.

- 11.4. Les grillages et clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.
- 11.5. Dans le sous-secteur **Nb1**, les aires de stationnement nécessaires à l'accueil du public ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux et être aménagées et traitées de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site et l'environnement.

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

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

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

- 13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Dans le secteur Nb

- 13.2. La vocation forestière du secteur **Nb** devra rester dominante. A l'issue des aménagements, les peuplements forestiers, identifiés comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, devront occuper la majorité de la superficie du périmètre du secteur. En outre, les arbres remarquables présents au sein du parc et des espaces boisés seront conservés.
- 13.3. Au sein du sous-secteur **Nb1**, il ne pourra être porté atteinte à l'unité et à la qualité paysagère du parc, identifié au plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	51
DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)	52
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	53
DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	54
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	55
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	56
ESPACES BOISES	59
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	61
LISTE DES PLANTATIONS	63

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

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

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

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

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

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

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT ¹

- **Habitat**
 - *jusqu'à 200 m² de SHON, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée ;*
 - *Au-delà de 200 m² de SHON, il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON entamée.*
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)
- marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-3 du code l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Article L230-4 du code de l'urbanisme

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

Article L230-5 du code de l'urbanisme

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

Article L230-6 du code de l'urbanisme

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

ESPACES BOISES

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

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

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

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

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

1. DEFINITION

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

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

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

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

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.

L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

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

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

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

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

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

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

3. MECANISME

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

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

Remarques

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

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

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

LISTE DES PLANTATIONS

Principales essences à utiliser pour la constitution de haies basse, haies champêtres, haies hautes et écrans boisés

Arbustes		Arbres de haute tige	
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Aulne blanc	<i>Aulus incana</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	Bouleau	<i>Betula pendula</i>
Ceriser de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera xylosteum</i>	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Bourdaie	<i>Rhamnus frangula</i>	Erable plane	<i>Acer platnoïdes</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	Meriser	<i>Prunus avium</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Sorbier domestique	<i>Salix caprea</i>	Tremble	<i>Populus tremula</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Tous les arbres fruitiers qui poussent traditionnellement dans le secteur.	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>		
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>		
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>		

Le mélange de ces différentes essences au sein d'une même haie est possible voire souhaité.