RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MORSCHWILLER-LE-BAS

3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 25 SEPTEMBRE 2019

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

PRAGMA-SCF

SOMMAIRE

1. DIVISION DU TERRITOIRE 4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES 5

DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 6
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS 6
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX 7
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS 8
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 11
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION 12
7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX 13

ZONE URBAINE (U) 16

ZONE À URBANISER (AU) 31

ZONE AGRICOLE (A) 41

ZONE NATURELLE (N) 45

ANNEXES 50
1. LEXIQUE 51
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE 55
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 56
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE 57
5. ZOMM DES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT 59
6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES ... 67
7. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI - LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS 72

1. DIVISION DU TERRITOIRE

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser AU, agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 8 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

- Le secteur Uh correspondant au coeur historique ;
- Le secteur Ur à vocation principalement résidentielle ;
- Le secteur Ulm dédié à l'habitat à loyer modéré ;
- Le secteur Uep dédié aux équipements publics ;
- Le secteur Us dédié aux équipements de sports, culture et loisirs.
- Les secteurs Uc1, Uc2 et Uc3 dédiés aux activités de commerces et de services ;
- Le secteur Ue dédié aux activités tertiaires ;

La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée de 5 secteurs :

- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle ;
- Le secteur 2AUh, destiné à une vocation essentiellement résidentielle, constructible à moyen et long terme ;
- Le secteur 1AUt, destiné à une vocation d'équipement et d'hébergement touristique ;
- Le secteur 1AUe, immédiatement constructible destiné aux activités économiques ;
- Le secteur 1AUep, immédiatement constructible destiné à l'accueil d'équipements publics.

La zone agricole A :

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 3 secteurs :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie ;
- Le secteur Acr, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie et sous réserve également de ne pas générer de périmètres sanitaires supérieurs à 50 mètres ou d'aggraver ceux existants ;
- Le secteur Anc, non constructible.

La zone naturelle N :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 7 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques ;
- Le secteur Ne, couvrant un site d'étangs ;
- Le secteur Neq1, dédié aux activités agricoles et équestres constructibles dans le respect des périmètres sanitaires limités à 50 mètres ;
- Le secteur Neq2, dédié aux activités agricoles et équestres constructibles n'impliquant pas de périmètres sanitaires ;
- Le secteur Neq3, autorisant les aménagements de plein air liés aux activités agricoles et équestres ;
- Le secteur Nj, couvrant des espaces de jardins jouxtant les habitations ;
- Le secteur Ns, dédié aux équipements de sports et de loisirs de plein air.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.

• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

• ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les définitions du lexique annexé au présent Règlement s'applique à l'intégralité de celui-ci.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

* *Voir le lexique en annexe page 51*

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

  Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.

  Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et r. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Morschwiller-le-Bas est concerné par un certain nombre de périmètres, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que les périmètres de la ZAC du parc des Collines, de la ZAC Hoffer, de la ZAC du Kirchberg et le périmètre d'archéologie préventive.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan de zonage n°4.2) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale en vigueur.

Edification des clôtures*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale en vigueur.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du secteur le concernant, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la dite non conformité.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

- Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Morschwiller-le-Bas ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le village peut être considéré comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

• Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

Les terrains couverts par la carte des aléas inondations (voir plan de zonage n°4.3) sont inconstructibles.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : http://www.argiles.fr.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : http://basias.brgm.fr/, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

Isolation acoustique des constructions affectées par le bruit de l'A36, de la RD68 et de la RD 166

La commune de Morschwiller-le-Bas est inscrite comme secteur affecté par le bruit dans l'arrêté préfectoral N°2013052-0009 du 21 février 2013 (modifiant l'arrêté n° 981720 du 24 juin 1998 modifié), portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage (voir plan de zonage n°4.4).

Canalisation de transport de gaz naturel

La commune de Morschwiller-le-Bas est traversée dans sa partie nord par la canalisation de transport de gaz naturel de la société GRTgaz SA.

Cet ouvrage impacte le territoire de la commune à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et également pour les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation (SUP 1, SUP 2, SUP 3).

La zone SUP 1 apparaît dans le document graphique du règlement en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. (voir document n°6 - annexe Servitudes)

Les restrictions supplémentaires pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUPl.

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets, GRTgaz SA doit être informé de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.

- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la règlementation en vigueur.
- L'assainissement de toute construction* nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications devront privilégier l'assainissement séparatif.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
    - Si la parcelle a un taux d'imperméabilisation supérieur à 50%, une rétention doit être réalisée sur cette parcelle, à raison de 3m3/are imperméabilisé excédentaires. Cette rétention peut être réalisée en toiture, en bassin, en fossé, en chaussée réservoir, etc.
    - Un volume de stockage de 450 m3 par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
    - Un débit de rejet limité à 2 litres/seconde par hectare est à prévoir (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle). Ce débit de rejet est limité à 1,6 litres/seconde par hectare en secteur Uc1, Uc3, Ue, 1AUe et 1AUep.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

De manière générale, les nouveaux aménagements, extensions ou requalifications dans les zones urbaines devront privilégier l'assainissement séparatif (collecte séparée des eaux usées et pluviales), et, chaque fois que possible, le rejet des eaux pluviales dans un milieu superficiel proche (après tamponnement éventuel en fonction de la capacité d'acceptation du milieu) ou en infiltration (après tamponnement éventuel en fonction des capacités d'absorption du sol).

En l'absence de milieu récepteur ou en cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux pluviales pourront être rejetées dans les réseaux unitaires ou pluviaux existants, à débit limité de 2 litres/seconde/hectare aménagé à hauteur de la pluie décennale. Il pourra le cas échéant être dérogé à cette valeur en fonction des caractéristiques du projet et des capacités résiduelles des réseaux, charge à l'aménageur de démontrer l'absence d'aggravation des risques et sous réserve de l'approbation du gestionnaire des réseaux pour le raccordement.

Prise en compte des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'alimentation en eau potable, définis par les arrêtés préfectoraux du 2 décembre 2014, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.

Prise en compte des performances énergétiques et du village connecté

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

Village connecté et haut débit numérique

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

Protection du patrimoine bâti

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments ou d'éléments d'architectures à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques *(voir plan de zonage n°4.2 et l'annexe 7 du présent règlement)*, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur. Toutefois leur démolition pourrait être réalisé, si l'état de conservation du ou des bâtiments ne permet pas la réhabilitation ;

- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- La démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan de zonage n°4.2) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres, continuités végétales et ripisylves à conserver, valoriser ou créer

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves* identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Préservation de la trame verte et bleue

En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 20 mètres des berges des cours d'eau, ce recul minimal est de 15 mètres en secteurs Neq1 et Neq2. En zone U, ce recul minimal est limité à 6 mètres.

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

Maillage, espaces et équipements publics

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projets urbains

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

Opération d'aménagement d'ensemble*

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
  - les lotissements,
  - les ZAC,
  - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
  - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Droit de Préemption Urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé correspondent à l'ensemble de la zone U et AU définie au plan de zonage. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en oeuvre une politique publique.

Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone N

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Conditions de desserte par la voirie

Accès*

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.

- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions, et réciproquement, ceci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette largeur est limitée, par unité foncière, à 5 mètres pour les habitations et 6 mètres les autres destinations.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant, par unité foncière, un linéaire d'emprise sur voie inférieure à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente. Cette prescription ne s'applique pas aux secteurs Uc1, Uc2 et Uc3.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- De manière spécifique, en secteur Uc3 le nombre d'accès est limité à trois : un accès routier depuis la rue Schoen, un accès routier depuis le giratoire de la place de Rennes, un accès piétonnier et cycliste par le chemin de Galfingue.

Voirie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable*

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Voir supra : dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

Assainissement

- Voir supra : dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone *(consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques),* implantés en limite des voies publiques et des limites séparatives de voisinage.

ZONE URBAINE (U)

La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé.

Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changements* de destination et d'évolution du bâti existant.

Elle est composée de 8 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh correspondant au coeur historique ;
- Le secteur Ur à vocation principalement résidentielle ;
- Le secteur Ulm dédié à l'habitat à loyer modéré ;
- Le secteur Uep dédié aux équipements publics ;
- Le secteur Us dédié aux équipements de sports, culture et loisirs.
- Les secteurs Uc1, Uc2 et Uc3 dédiés aux activités de commerces et de services ;
- Le secteur Ue dédié aux activités tertiaires ;

ARTICLE U1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**

SECTEURS Uh - Ur	· À l'exception du secteur Uep, les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et les dépôts de matériaux.
	· Les affouillements (y compris la création de carrières), et exhaussements du sol autres que :
	  · ceux liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris les aménagements paysagers ;
	  · aux fouilles archéologiques ;
	· La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
	· Les campings et caravanings
		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  · aux activités de service ;
		  · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
			· Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.
			· Les constructions destinées à l'habitat (logement, hébergement), sous réserve de comprendre moins de 8 logements ou 600 m² de surface de plancher.
			· Les constructions destinées à l'habitat (logement, hébergement), de plus de 7 logements ou de plus de 600 m² de surface de plancher, sous réserve de comprendre au-moins 30% de *logements locatifs sociaux de type PLAi ou PLUS. Cette dernière prescription fait des secteurs Uh et Ur des secteurs de mixité sociale.*

SECTEUR Ulm		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
			· La création ou l'extension de constructions destinées à l'habitat :
			  · *sous réserve que l'ensemble des logements réalisés soient, lors de chaque opération, des logements locatifs sociaux.*

SECTEUR Uep		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· Les logements de fonction ou de services liés aux équipements présents sur le site. · L'extension des habitations existantes au moment de l'approbation du PLU ou l'adjonction d'une annexe, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 mètres carrés.
SECTEUR Us		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.	· L'extension et / ou la création de salles d'art et de spectacles, équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 5000 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. · Les équipements sportifs et de loisirs de plein-air.

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**

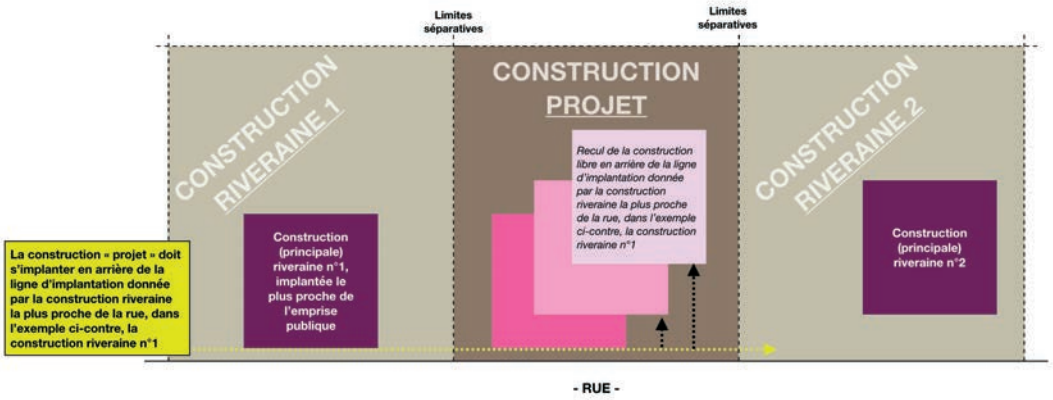
SECTEUR Uc1	· Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
	· Les dépôts de matériaux et le stockage à l'air libre visibles depuis le domaine public.
	· Les affouillements et exhaussements du sol autres que :
	  · ceux liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris les aménagements paysagers ;
	  · aux fouilles archéologiques ;
	· La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
	· Les campings et caravanings
		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
		  · activités de service suivantes : *artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique)*
			· La création ou l'extension de commerces, sous réserve que leur surface de vente soit supérieure à 300 mètres carrés.
			Par exception, l'implantation de petits commerces est possible sous forme de boutiques, dans le cadre de l'extension des galeries commerciales existantes.
			L'extension des dites galeries est autorisée dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial à la date d'approbation du PLU.

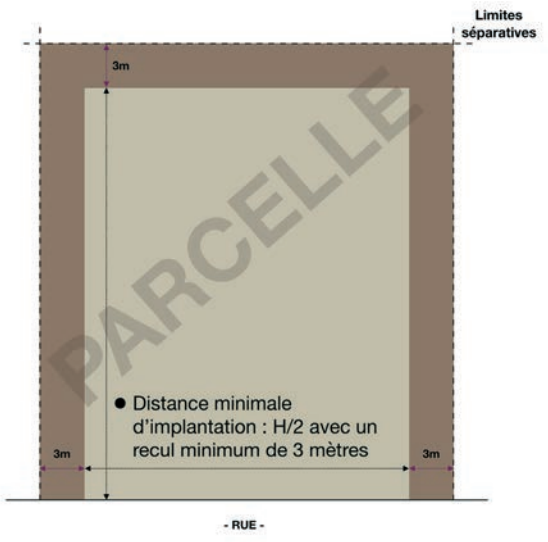
SECTEURS Uc2		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
		  · commerces et activités de service suivantes : *artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique)*	

SECTEUR Uc3		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  · aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.
		  · au commerce de détail et à la restauration
		  · aux activités de bureau
			· La création ou l'extension de commerces, sous réserve que leur surface de vente soit supérieure à 300 mètres carrés.
			· Les activités d'entrepôt, sous réserve de n'être pas une fonction exclusive et de ne pas être localisée dans un bâtiment isolé.

SECTEUR Ue		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
		  · aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.
		  · à l'artisanat et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		  · à l'industrie et aux activités de bureau
			· Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés et qu'ils soient à annexe à une fonction productive.
			· Les activités d'entrepôt, sous réserve de n'être pas une fonction exclusive et de ne pas être localisée dans un bâtiment isolé.

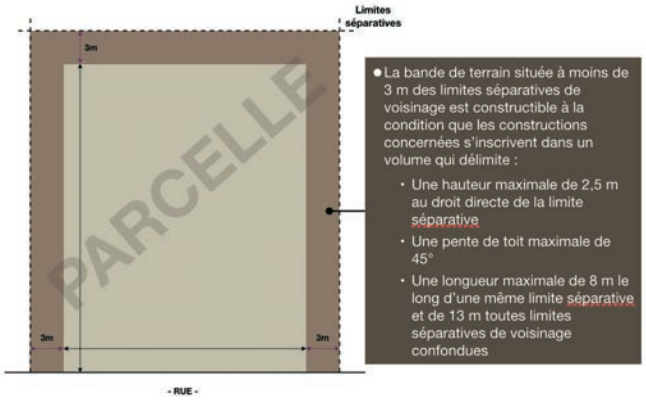
ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEURS Uh - Ur Ulm	· Le bâtiment principal doit être implanté avec un recul minimum équivalent à celui de la construction (principale) riveraine*, implantée le plus proche de l'emprise publique *(voir le schéma ci-contre également en grand format en annexe)*.  Cependant : · si les implantations riveraines sus-visées imposent un recul compris entre 3 et 7 mètres, sont tout de même autorisées en avant de la construction principale, ceci dans le respect d'un retrait minimum de 3 mètres, des constructions *(jointes ou disjointes)* d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ; · si les implantations riveraines sus-visées imposent un recul supérieur à 7 mètres, sont tout de même autorisées en avant de la construction principale, ceci dans le respect d'un retrait minimum de 5 mètres, des constructions *(jointes ou disjointes)* d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres carrés. · Dans le cas d'une constructions sur limite, les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol.
SECTEURS Uep et Us	· Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul de celles-ci.
SECTEURS Uc1 - Uc2 Uc3 - Ue	· En secteurs Uc1 et Uc3, les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises publiques. Les constructions existantes ne respectant pas cette disposition peuvent être reconstruites et agrandies dans le prolongement de leur implantation, ceci à concurrence de 20% de la longueur existante du dit bâtiment au moment de l'approbation du PLU. · En secteur Uc2, les constructions peuvent être implantées en limite d'alignement des voies et des emprises publiques ou en recul de celles-ci. Ceci : · à l'exception de la rue de la Source où l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 9 mètres par rapport à l'axe de la dite rue de la Source. · Excepté au droit de la RD166 où l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux emprises publiques. · En secteurs Ue, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises publiques. · En secteurs Uc3, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 10 m par rapport à l'axe du chemin rural situé à l'Ouest du secteur. · En secteurs Ue et Uc3, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 30 m par rapport à l'axe du chemin de Galfingue, il ne s'applique cependant pas aux constructions enterrées. · Au droit de la voie rapide Ouest (D68), ce recul minimum est porté à 35 mètres par rapport à l'axe de la dite voie.

<table>
<tr><th>U2b</th><th colspan="2">ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</th></tr>
<tr><td rowspan="2">SECTEURS
Uc1 - Uc2
Uc3 - Ue</td><td colspan="2">· En secteurs Uc1 et Uc3, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
· En secteur Uc2, les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci.
Cependant, au droit du secteur Ur, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
· En secteur Ue, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à 5 mètres.</td></tr>
<tr><td colspan="2">· Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.</td></tr>
<tr><td>SECTEURS
Uep - Us</td><td colspan="2">· La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">SECTEURS
Uh - Ur
Ulm</td><td colspan="2">· Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
· Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.
· Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.</td></tr>
<tr><td>· La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre (voir le schéma ci-contre également en grand format en annexe).</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">· L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égal à celle du bâtiment agrandi.
· Dans le cas de constructions implantées à moins de 70 cm de la limite séparative (c'est-à-dire implantées quasiment sur limite, passage usuellement nommé Schlupf), les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.</td></tr>
</table>

SECTEURS Uh - Ur Ulm

- En dérogation des alinéas présentés ci-avant, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre *(voir les schémas ci-contre également en grand format en annexe).*



PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

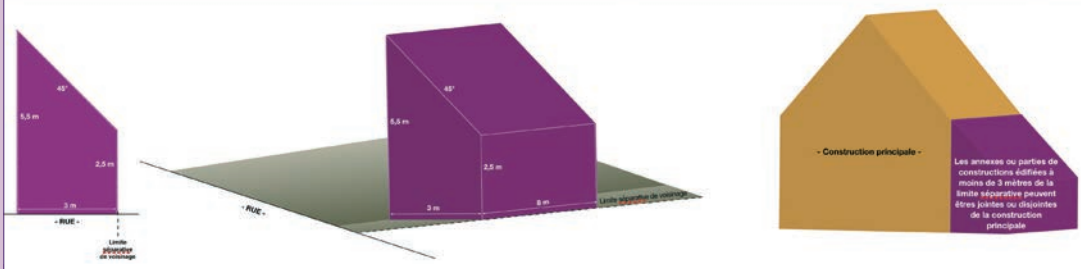
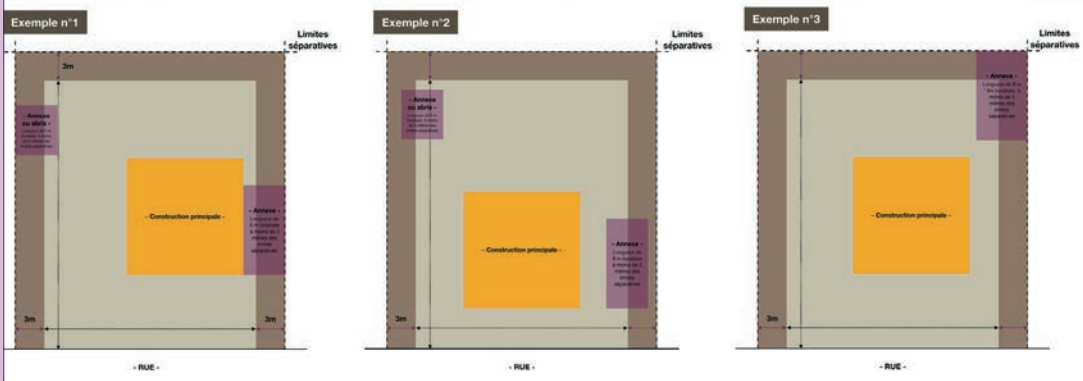


ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



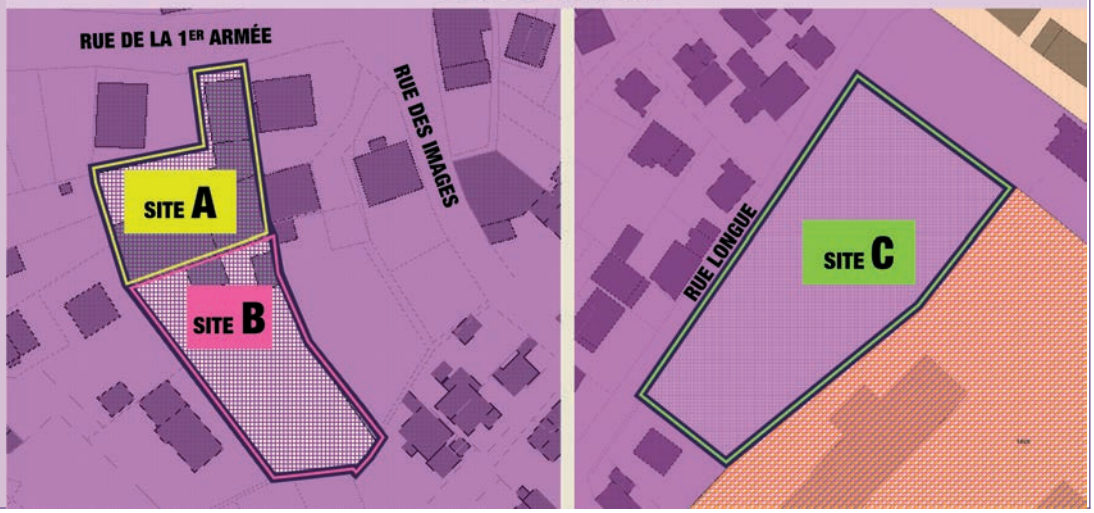
- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.
- Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.

ARTICLE U3 — TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	**Les toitures doivent comprendre :** · Deux pans principaux et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. · De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Cette possibilité n'est cependant pas applicable aux pans de toiture donnant sur la rue de la 1er Armée. · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · En termes de niveaux, les constructions peuvent comprendre un maximum de trois niveaux, aménagement des combles compris, les sous sols éventuels n'étant pas pris en compte dans le calcul du nombre des dits niveaux. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR Ur	**Les toitures doivent comprendre :** · Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 30°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. **ou** · Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. **ou** · Combiner toitures à pans (pente minimale de 30°) et toits plats ou toitures terrasses. · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	· La hauteur maximale des constructions disposant de toitures à pans est limitée à 12 mètres au faîtage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit plat, terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · En termes de niveaux, les constructions peuvent comprendre un maximum de trois niveaux, aménagement des combles compris, les sous sols éventuels n'étant pas pris en compte dans le calcul du nombre des dits niveaux. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS Uc1 - Uc2 Uc3 - Ue	· Les toits plats, les toitures terrasses, modulaires (sheds), courbes ou de toute autre forme de facture moderne sont autorisées. · Les toitures à pans ou en Mansards, d'une pente supérieure à 15 % sont interdites. · Les toitures de moins de 15 % de pente ne doivent pas être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par une acrotère horizontale. · Les toitures doivent faire l'objet d'une attention architecturale toute particulière et être appréhendées en tant que véritable «5ème façade ». · Les installations techniques doivent être dissimulées ou disposées de manière cohérente et structurée.	· En secteurs Uc1 et Uc2, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · En secteurs Uc3, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Cette hauteur maximale est ramenée à 8,5 mètres dans la bande de 30 mètres située le long de la limite Ouest du secteur. · En secteur Ue, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · Les hauteurs maximales des constructions définies par la trois alinéas ci-dessus, peuvent faire l'objet de dépassement limités pour des éléments techniques nécessaires à l'activité.
SECTEURS Uep - Us	· Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise entre 10° et 45° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.	· La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 16 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Ensemble de la zone U	-	· En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Ulm	**Dans les terrains identifiés *Site A* dans le schéma ci-dessous :** · Les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 30°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. · De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Cette possibilité n'est cependant pas applicable aux pans de toiture donnant sur la rue principale. · Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. **Dans les terrains identifiés *Sites B et C* dans le schéma ci-dessous :** · Les toitures doivent être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre.	**Dans les terrains identifiés *Site A* dans le schéma ci-dessous :** · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · En termes de niveaux, les constructions peuvent comprendre un maximum de trois niveaux, aménagement des combles compris, les sous sols n'étant pas pris en compte dans le calcul du nombre des dits niveaux. **Dans les terrains identifiés *Sites B* et C dans le schéma ci-dessous :** · La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit plat, terrasse ou attique est limitée à 8 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · En termes de niveaux, les construction peuvent comprendre un maximum de deux niveaux, les sous sols éventuels n'étant pas pris en compte dans le calcul du nombre des dits niveaux. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

SECTEUR Ulm

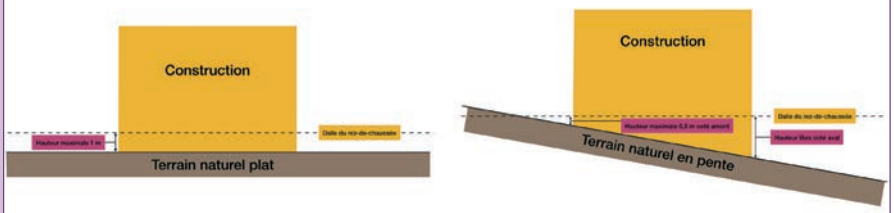


ARTICLE U4 STATIONNEMENT

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEURS Uh - Ur Uep - Us Ulm	Habitation	**Véhicules motorisés :** · Lors de toute opération de construction, de transformation, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé pour tout logement nouveau créé un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de : · 2 véhicules par logement créé si celui-ci dispose d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés. Dans ce cas, 1 stationnement sera localisé à l'intérieur d'un volume bâti clos et couvert et 1 stationnement sera localisé en extérieur. · 3 véhicules par logement créé si celui-ci dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres carrés. Dans ce cas, 1 stationnement sera localisé à l'intérieur d'un volume bâti clos et couvert et 2 stationnements seront localisés en extérieur. · Les stationnements localisés en extérieur doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. **Vélos :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : · Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Commerces	**Véhicules motorisés :** · Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaire, ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de surface de vente. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Restauration	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hébergement hôtelier et touristique	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 7 places de stationnement « voiture » pour 10 chambres, ainsi qu'une place de stationnement « bus » à partir de 30 lits.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat Activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation industriel et artisanal. · Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation de bureau ou de surface de vente. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de surface de vente. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvers et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	· Il sera réalisé une offre de stationnement proportionnée aux besoins courants, mutualités si possible avec les éventuels espaces de stationnement situés à proximité.

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEURS Uc1 - Uc2 Uc3 - Ue		
	Commerces	· En secteur Uc1, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de vente, ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. · En secteur Uc2 et Uc3, il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de vente, ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. **Vélos :** · En secteur Uc1, Uc2, sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de surface de vente. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. · En secteur Uc3 et Ue, sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de surface de vente. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Restauration	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat Activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher à vocation industriel et artisanal. · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher à vocation de bureau ou de services. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'accueil. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.

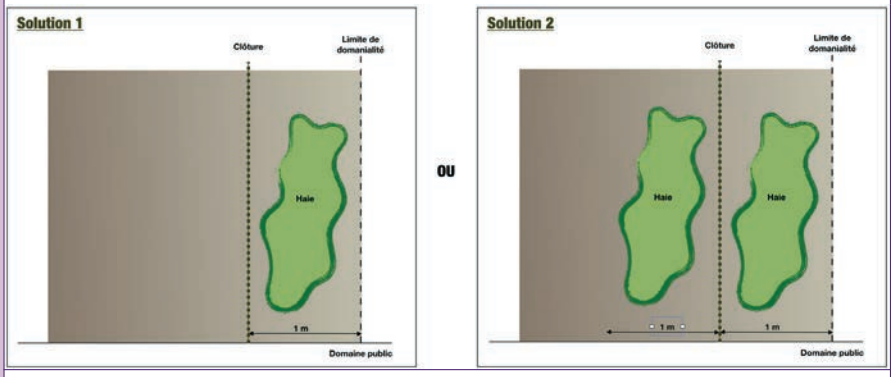
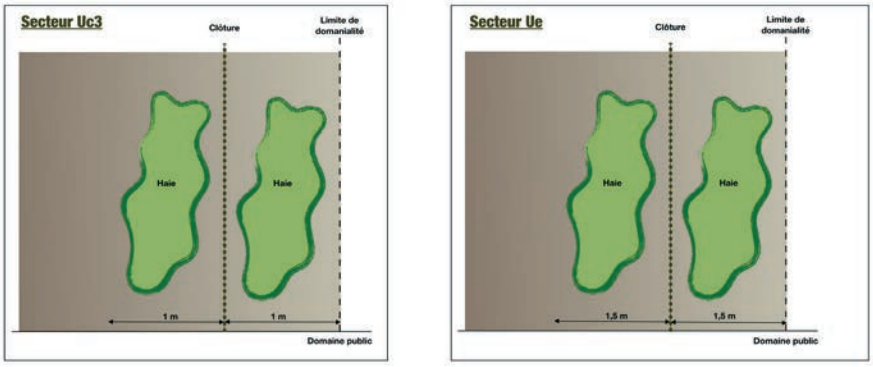
ARTICLE U5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
Ensemble de la ZONE U	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. En secteur Ue, Uc1, Uc2 et Uc3, l'aménagement des toitures devra cependant respecter l'objectif d'être traité qualitativement comme une «5ème façade ». · Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
SECTEURS Uh - Ur Uep - Us Ulm	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique génératrice de nuisances sonores.
	ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS	· Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigènes* en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. · L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. · Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. · De manière spécifique, en secteur Uh, concernant les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : · tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ; · les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	· Les clôtures doivent être constituées : · soit par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, c'est-à-dire non taillées et de caractère naturelle. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. · soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs opaque ou à clairevoie, comportant ou non un mur bahut, ceci à la condition que les solutions présentent une finition soignée sur toutes leurs faces et s'intègre harmonieusement dans le site. Cependant, au droit des zones A et N, seules sont autorisés les grillages ou haies. · Les clôtures implantées en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de : · 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et murs bahuts*. · 1,80 mètre dans les autres cas (y compris la partie surplombant les éventuels murs bahuts). · Les clôtures implantées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de : · 1 mètre dans le cas des murs maçonnés, murs bahuts*. · 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie surplombant les éventuels murs bahuts).

U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	

SECTEURS Uc1 - Uc2 Uc3 - Ue	**CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS**	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
		· L'architecture des constructions doit exprimer un caractère contemporain, de plus :
		  · Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.
		  · L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons des bâtiments principaux et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.
		  · Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.
		  · Les installations techniques doivent être dissimulées ou disposées et de manière cohérente et structurée.
		  · Les matériaux différents ou la polychromie doivent être utilisés pour souligner des volumes.
		  · Si des bardages à ondes sont mis en place, les ondes devront être horizontales afin d'établir un jeu d'ombre et de lumière.
		  · Les façades aveugles sont autorisées sous réserve d'avoir un traitement qualitatif.
		  · Les menuiseries extérieures doivent être d'aspect métallique, de teinte sombre ou gris métallisé. Les fenêtres doivent s'organiser en bandeaux horizontaux ou verticaux.
		  · Lorsqu'elles sont visibles, les chutes d'eau pluviales doivent faire partie de la composition de la façade.
		  · Lorsqu'elles sont visibles, les cheminées doivent être soulignées par l'emploi de tuyaux en acier inoxydable poli.
		  · Lorsque des protections solaires doivent être mises en place, elles devront se faire sous forme de brise soleil fixes ou de stores à lames horizontales.
		  · Les postes de transformation électrique doivent être intégrés architecturalement aux constructions nouvelles ou existantes.
		  · Les coffrets des concessionnaires situés en limite de propriété doivent être intégrés soit dans les voiles ou murs d'accès aux parcelles soit au sein d'un dispositif paysager type plantations arbustives, claustra de plantes grimpantes.
		  · Les aires de stockage des ordures ménagères, ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et être dissimulées via un dispositif paysager type haie d'arbres feuillus, plantations arbustives et cloisons en bois.
		· De manière spécifique, en secteurs Uc1 et Uc3 :
		  · Le blanc et les blancs cassés sont interdits.
		  · Les aires de stockage des ordures ménagères doivent être attenantes à l'accès des sites.
		  · les enseignes doivent être intégrées harmonieusement au projet architectural.
		  · les talus et murs de soutènement doivent s'intégrer harmonieusement au projet architectural et paysager.
		· De manière spécifique, en secteur Ue :
		  · Les façades aveugles sont interdites sauf si des contraintes liées à l'exploitation du bâtiment l'imposent et sous réserve d'avoir un traitement qualitatif.
		  · Les projets de construction doivent être étudiés en fonction du site et des édifices voisins.
		  · Les volumes bâtis jouxtant la rocade doivent faire l'objet d'une composition volumétrique s'appuyant sur des directions perpendiculaires ou parallèles au rayon de cette route, de telle sorte que l'ensemble des constructions réalisées soit rayonnant.

	TRAVAUX DE TERRASSEMENT	· Les travaux de terrassement nécessaires à l'implantations des constructions et à la réalisation des espaces paysagers devront limiter la hauteur des déblais et des remblais à un maximum de 1,50 mètres par rapport au terrain naturel préexistant. De plus, la pente des dits déblais et remblais ne pourra dépasser 33°.
	ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS	· Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigènes* en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. · Les aires de stationnement doivent être intégrées dans le paysage et présenter sur leur périphérie un traitement paysager fait d'arbustes et de haies destinés à réduire leur impact visuel. De plus, elles doivent être plantées avec un minimum de 1 arbre à feuilles caduques, de taille 18/20 minimum, pour 6 places de stationnement. · En secteurs Ue et Uc3, les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le plan de zonage doivent être végétalisés de manière uniforme à raison de 10 plants forestiers indigènes par are concerné (force minimale 150/175), et d'un engazonnement de type prairie à dominante de trèfle (70%).

<table>
<tr><th>U5</th><th colspan="2">ARCHITECTURE ET PAYSAGE
INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</th></tr>
<tr><td>SECTEURS Uc1 - Uc2</td><td rowspan="3">AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</td><td>· Les clôtures sont interdites, sauf nécessité absolue liée à la sécurité. Le marquage de la limite de la parcelle avec le domaine public doit être réalisé par une différenciation des matériaux au sol ou par une haie.
· Les clôtures autorisées doivent avoir 1,80 m de haut et être constituées d'un grillage à mailles rectangulaire de 5 x10 au minimum. Ces clôtures doivent être accompagnées d'une zone arbustive d'une largeur de 1 à 2 mètres réalisée sur le domaine privé, tel que figuré sur les deux solutions ci-dessous.
 
</td></tr>
<tr><td>SECTEURS Uc3 - Ue</td><td>· Les clôtures sont interdites, sauf nécessité absolue liée à la sécurité. Le marquage de la limite de la parcelle avec le domaine public doit être réalisé par une différenciation des matériaux au sol ou par une haie.
· Les clôtures autorisées doivent avoir 1,80 m de haut et être constituées d'un grillage à mailles rectangulaire de 5 x10 au minimum. Ces clôtures doivent être accompagnées d'une zone arbustive, d'une largeur de 2 mètres en secteur Uc3 et de 3 mètres en secteur Ue, réalisée sur le domaine privé, tel que figuré sur les schémas ci-dessous.
 
</td></tr>
<tr><td>SECTEUR Ue</td><td>· Les murs bahuts ou maçonnés sont autorisés uniquement comme murets d'entrée d'une largeur maximale de 5 m de part et d'autre de la dite entrée et d'une hauteur limitée à 1,80 m.</td></tr>
</table>

ARTICLE U6 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

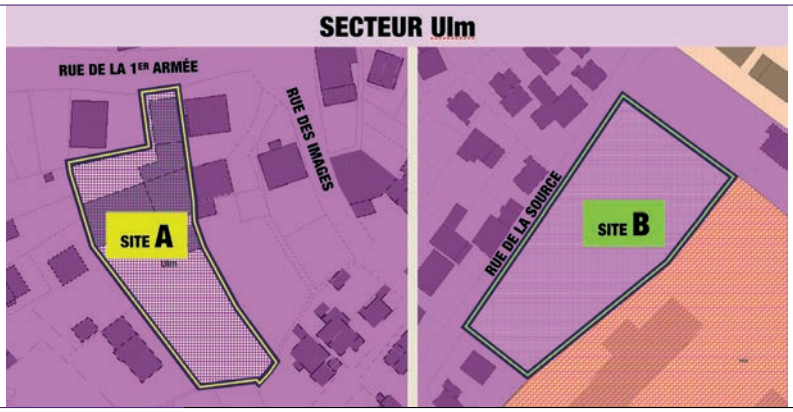
U6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEURS Uh - Ulm	0,3	0,5	· L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et d'un *coefficient de biotope par surface* (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. · Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés. · Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. · Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions, les constructions et les aménagements nouveaux (dont piscine) ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : · pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; · en secteurs Uh, Ulm et Ur, pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*, ceci à compter de la date d'approbation du présent PLU. · en secteurs Uc1, Uc2, Uc3, Ue, Us et Uep, pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*, ceci à compter de la date d'approbation du présent PLU. · Dans tous les cas, en secteur Uc3, la surface maximale de plancher est limitée à 34.000 m² et 40% de la surface de terrain.. · Dans tous les cas, en secteur Ue, la surface maximale de plancher est limitée à 10.800 m² et 40% de la surface de terrain. · La réalisation d'infrastructures, d'espaces publics ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumise au *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et au *coefficient de biotope par surface* (CBS).
SECTEUR Ur	0,4	0,5	
SECTEURS Uc1 - Uc3 Ue	0,2	0,3	
SECTEURS Uc2 - Uep	0,1	0.2	
SECTEURS Us	0,6	0,7	

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR Ulm

Dans les terrains identifiés *Site A, Site B et Site C* dans le schéma ci-dessous, l'emprise au sol des constructions est limitée à un maximum de :

· 450 mètres carrés dans le Site A
· 860 mètres carrés dans le Site B



Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-perméables	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties et non bâties	0	Murs végétal	0,2

Surface éco-aménagée = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	245
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Mur végétal	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT	CBS
			0,40	0,58

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain de la commune.

Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

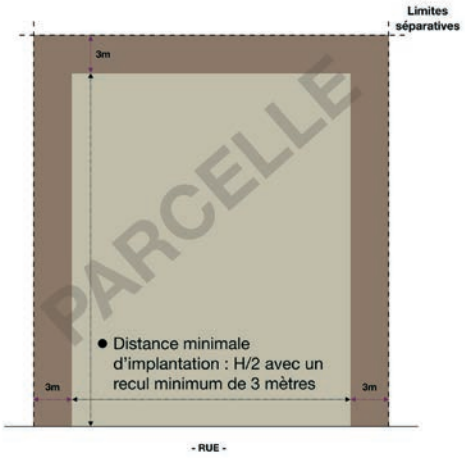
- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle ;
- Le secteur 2AUh, destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle pour une urbanisation à moyen ou long terme ;
- Le secteur 1AUt, destiné à une vocation d'équipement et d'hébergement touristique à court ou moyen terme ;
- Le secteur 1AUe, immédiatement constructible destiné aux activités économiques ;
- Le secteur 1AUep, immédiatement constructible destiné à l'accueil d'équipements publics.

ARTICLE AU1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**
SECTEUR 1AUh	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. · Les affouillements (y compris la création de carrières) et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. · La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· L'habitat (logement, hébergement), ceci à la condition que chaque opération (permis d'aménager…) intègre la production de quelque 25% de logements aidés ; · L'artisanat et les activités de commerces et de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soit inférieure à 100 mètres carrés.
SECTEUR 1AUep		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	
SECTEUR 1AUe		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics. · à l'artisanat et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. · aux activités tertiaires	· Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés et qu'ils soient à annexe à une fonction productive.
SECTEUR 2AUh			· Le secteur 2AUh est inconstructible. La constructibilité du secteur 2AUh implique, par une procédure adaptée *(tel une modifiaiton ou une révision du PLU)* son versement en secteur 1AUh suivant le principe défini aux orientations d'aménagement et de programmation.
SECTEUR 1AUt		· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	· L'extension des constructions dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU. · Le changement de destination des constructions existantes, si celles-ci sont relatives : · à l'hébergement hôtelier et touristique. · à la restauration · aux salles d'art et de spectacles · aux équipements sportifs.

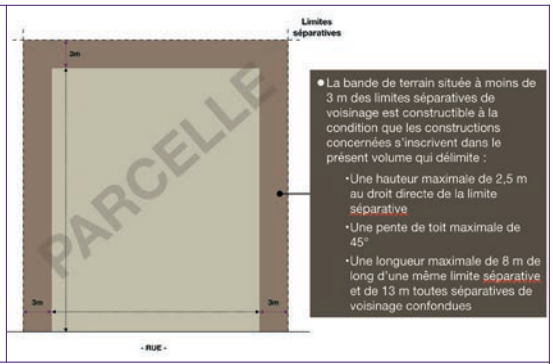
ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE AU	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ceci, sauf pour les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et réputés inconstructibles (voir aussi l'article AU5, rubrique : *essence végétale et plantations*). · Au droit de la voie rapide Ouest (D68), ce recul minimum est porté à 35 mètres par rapport à l'axe de la dite voie.

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AUh	· La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 *(hauteur de la construction en tout point divisée par deux)* avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre *(voir le schéma ci-contre également en grand format en annexe)*.	
	· Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.	

SECTEUR 1AUh

- En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre *(voir les schémas ci-contre également en grand format en annexe)*.
- Cette disposition ne s'applique pas au droit des secteurs Uh et Ur.



PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

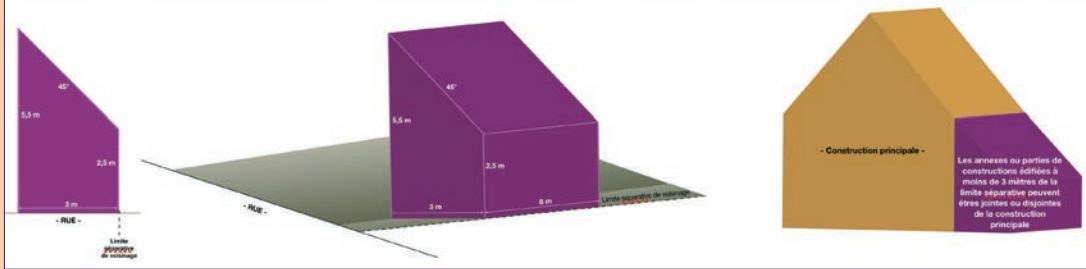
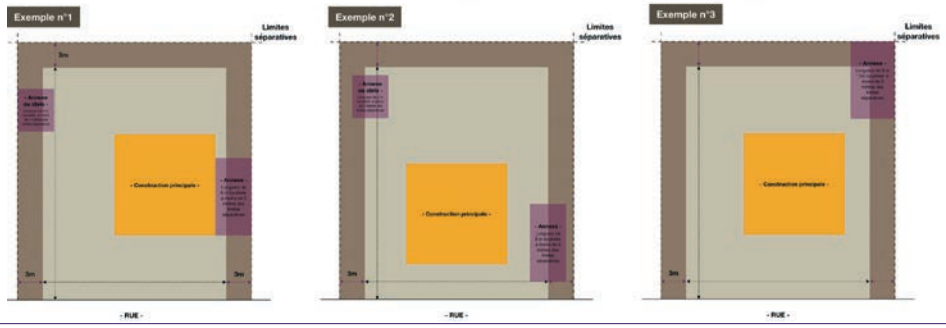


ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



SECTEURS 1AUe 1AUep

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

SECTEUR 1AUt

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cependant, l'extension d'une construction implantée à moins de 4 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.

ARTICLE AU3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

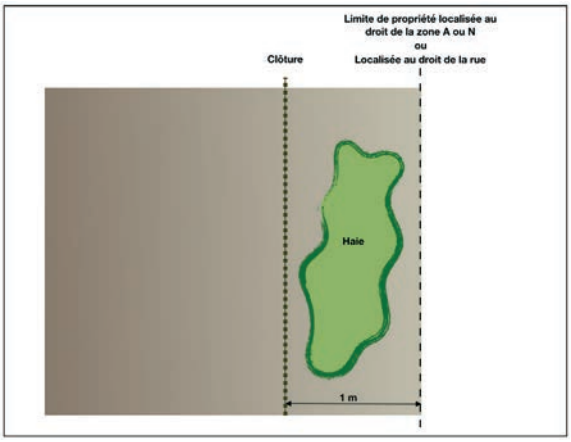
AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	**Les toitures doivent comprendre :** · Deux pans et être d'une pente minimale de 40°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. · Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. **ou** · Etre traitées en toits plats ou toitures terrasses, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur de la construction ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. · Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR 1AUt		· L'extension d'une construction existante pourra être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.
SECTEURS 1AUe 1AUep	· Les toitures doivent être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. · Les toitures doivent faire l'objet d'une attention toute particulière et être appréhendées en tant que véritable «5ème façade ».	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

ARTICLE AU4 STATIONNEMENT

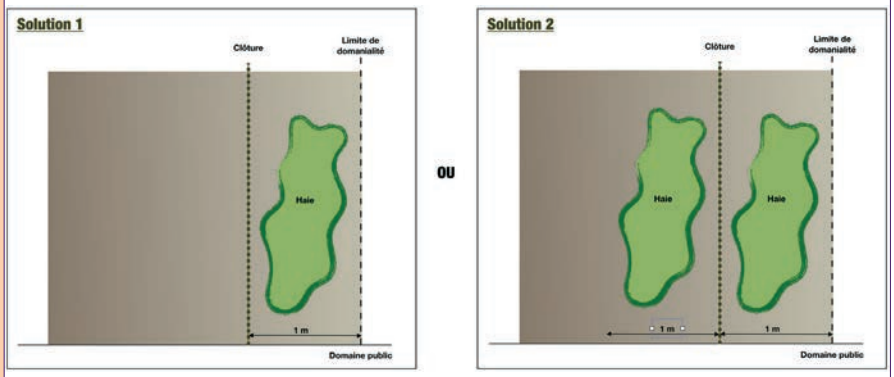
AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEUR 1AUh	Habitation	**Véhicules motorisés :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondie au nombre entier inférieur). · Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. **Vélos :** · Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : · Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat	**Véhicules motorisés :** · Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Activités de services	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	· Non règlementé
SECTEURS 1AUe 1AUep	Artisanat	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation industriel, d'entrepôt et artisanal. · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher à vocation de bureau ou de services. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré.
	Activités de services	
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	· Non réglementé.
SECTEUR 1AUt	Hébergement hôtelier et touristique	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement « voiture » par chambre, ainsi qu'une place de stationnement « bus » à partir de 30 lits.
	Restauration	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	**Véhicules motorisés :** · Il sera réalisé un minimum de 5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. **Vélos :** · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.

ARTICLE AU5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE AU	ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS	· Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigènes* en annexe 4). · De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. · Les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles. La gestion de ces espaces doit être réalisée de manière à : - conforter la place des haies, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés dans la structure paysagère des espaces de sorte à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité existante. - réaliser la plantation de haies, bosquets et d'arbres dans les espaces identifiés, mais aujourd'hui faiblement support de biodiversité, de sorte à créer un espace véritablement support de biodiversité.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. · Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

<table>
<tr><td rowspan="4">SECTEURS
1AUh
2AUh
1AUt</td><td>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</td><td>· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
· Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.
· De manière spécifique, en secteur AUt, l'extension ou la transformation des constructions se fera dans le respect de l'identité et du caractère patrimonial du site et de son architecture.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</td><td>· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</td></tr>
<tr><td>
</td></tr>
<tr><td>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</td><td>· Coté rue et au droit des zone A et N, les clôtures doivent :
· Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N.
· Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :
 

· Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure à 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit :
· par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres c'est-à-dire non taillées et de caractère naturelle. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence.
· par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut.
· par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">AU5</th><th>ARCHITECTURE ET PAYSAGE
INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Secteurs
1AUe
1AUep</td><td>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</td><td>
· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
· L'architecture des constructions doit exprimer un caractère contemporain, de plus :
  · Toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) ainsi que les linteaux en arcs sont interdits.
  · L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons des bâtiments principaux et les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur à celui des façades principales.
  · Les ravalements ne portant que sur une partie de la façade sont interdits.
  · Les installations techniques doivent être dissimulées ou disposées et de manière cohérente et structurée.
  · Les matériaux différents ou la polychromie doivent être utilisés pour souligner des volumes.
  · Si des bardages à ondes sont mis en place, les ondes devront être horizontales afin d'établir un jeu d'ombre et de lumière.
  · Les façades aveugles sont autorisées sous réserve d'avoir un traitement qualitatif.
  · Les menuiseries extérieures doivent être d'aspect métallique, de teinte sombre ou gris métallisé. Les fenêtres doivent s'organiser en bandeaux horizontaux ou verticaux.
  · Lorsqu'elles sont visibles, les chutes d'eau pluviales doivent faire partie de la composition de la façade.
  · Lorsqu'elles sont visibles, les cheminées doivent être soulignées par l'emploi de tuyaux en acier inoxydable poli.
  · Lorsque des protections solaires doivent être mises en place, elles devront se faire sous forme de brise soleil fixes ou de stores à lames horizontales.
  · Les postes de transformation électrique doivent être intégrés architecturalement aux constructions nouvelles ou existantes.
  · Les coffrets des concessionnaires situés en limite de propriété doivent être intégrés soit dans les voiles ou murs d'accès aux parcelles soit au sein d'un dispositif paysager type plantations arbustives, claustra de plantes grimpantes.
  · Les aires de stockage des ordures ménagères, ne doit pas être visible depuis le domaine public et être dissimulées via un dispositif paysager type haie d'arbres feuillus, plantations arbustives et cloisons en bois.
</td></tr>
<tr><td>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</td><td>
· Les clôtures sont interdites, sauf nécessité absolue liée à la sécurité. Le marquage de la limite de la parcelle avec le domaine public doit être réalisé par une différenciation des matériaux au sol ou par une haie.
· Les clôtures autorisées doivent avoir 1,80 m de haut et être constituées d'un grillage à mailles rectangulaire de 5 x10 au minimum. Ces clôtures doivent être accompagnées d'une zone arbustive d'une largeur de 1 à 2 mètres réalisée sur le domaine privé, tel que figuré sur les deux solutions ci-dessous.


· Au droit de la coulée verte du chemin de Galfingue, délimitée au titre de l'article L151-23 dans le plan de zonage et figurée dans l'OAP, les clôtures peuvent être implantées directement au droit de la limite séparative jouxtant la coulée verte.
</td></tr>
</table>

ARTICLE AU6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	**PLT** Coefficient de surface en pleine terre	**CBS** Coefficient de biotope par surface	**COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)**
SECTEUR 1AUh	**0,4**	**0,5**	· L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et d'un *coefficient de biotope par surface* (CBS) supérieurs ou égaux aux valeurs indiquées ci-contre.
SECTEURS 1AUe 1AUep	**0,20**	**0,3**	
Ensemble de la ZONE AU	· La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et au *coefficient de biotope par surface* (CBS).		
SECTEUR 1AUt	· Excepté pour les possibilités d'extension du bâti autorisées par l'article AU1, la *surface en pleine terre* (PLT) existante ne peut être réduite. Seuls les accès et dessertes strictement nécessaires à l'usage fonctionnel du site peuvent faire l'objet d'une imperméabilisation. · Au-moins 50% des places de stationnement devront être constituées de matériaux au-moins semi-perméable.		

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties et non bâties	0	Murs végétal	0,2

Surface éco-aménagée = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	245
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Mur végétal	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT 0,40	CBS 0,58

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole** (A) correspond aux espaces de cultures et de pâturage de la commune.

La délimitation des espaces agricoles de Morschwiller-le-Bas est établie à la fois pour garantir des solutions d'avenir aux exploitants et prévenir les risques de conflits d'usages induits par les potentielles nuisances, notamment olfactives.

C'est dans ce but que le règlement localise :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie ;
- Le secteur Acr, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie et sous réserve également de ne pas générer de périmètres sanitaires supérieurs à 50 mètres ou d'aggraver ceux existants ;
- Le secteur Anc, non constructible.

ARTICLE A1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés sous conditions :**
SECTEURS Ac - Acr	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, · Les affouillements (y compris la création de carrières) et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. · Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc). · La rénovation et la réhabilitation des habitations existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades.	· Les constructions liées aux exploitations agricoles (y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA), et impliquant ou non des périmètres sanitaires, ceci à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité. · Cependant, en secteur Acr, la création de périmètres sanitaires est limitée aux constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, et ceci sous réserve que les dits périmètres sanitaires ne soient pas supérieurs à 50 mètres. · Concernant les habitations liées et nécessaires à la conduite des exploitations agricoles, leur emprise au sol est limitée à 150 mètres carrés et la distance séparant leur implantation des bâtiments d'exploitation ne peut dépasser 40 mètres. · L'extension des constructions existantes non liées à une activité agricole dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU, ainsi que la création d'une nouvelle annexe d'une surface maximale de 50m2 (ceci compté également par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU).
SECTEUR Anc			· Les abris de pâtures sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouvert sur au moins 1 côté. · Les serres amovibles

ARTICLE A2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE A	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 35 mètres le long des routes départementales et à 100 mètres de l'axe de la A36 ; ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au fonctionnement du domaine autoroutier. · L'implantation de toutes installations ou ouvrages respectera un retrait minimum équivalent à sa hauteur par rapport aux emprises des routes départementales et de celles de l'A36 ; ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au fonctionnement du domaine autoroutier.

A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE A	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Ac et Acr	· Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâture doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. · Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voisinent. · Elles peuvent également être traitées en toits plats ou toitures terrasse, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre.	· La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, élévateurs ou des cheminées. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment. · La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. · La hauteur maximale des abris de pâture est de 4 mètres.
SECTEUR Anc	· Les abris de pâture doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.	

ARTICLE A4 STATIONNEMENT

A4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE A	· Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. · Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

A5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE A	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage, devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	· Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas (exceptés les clôtures liées au domaine autoroutier), elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie.
	ESSENCES VÉGÉTALES	· Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Dans un objectif à la fois paysager et d'éco-construction, le bois sera privilégié dans la construction des hangars et d'un usage obligatoire pour la réalisation des abris de pâture.

ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. • Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : - conforter la place des haies, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés dans la structure paysagère des espaces, et ainsi garantir la préservation et la confortation de la biodiversité existante. - réaliser la plantation de haies, bosquets et d'arbres dans les espaces identifiés, mais aujourd'hui faiblement support de biodiversité, et ainsi à créer un espace véritablement support de biodiversité. Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Zone naturelle (N)

La **zone naturelle** (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle est composée de 7 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques ;
- Le secteur Ne, couvrant un site d'étangs ;
- Le secteur Neq1, dédié aux activités agricoles et équestres constructibles dans la respect des périmètres sanitaires limités à 50 mètres ;
- Le secteur Neq2, dédié aux activités agricoles et équestres constructibles n'impliquant pas de périmètres sanitaires ;
- Le secteur Neq3, autorisant les aménagements de plein air liés aux activités agricoles et équestres ;
- Le secteur Nj, couvrant des espaces de jardins jouxtant les habitations ;
- Le secteur Ns, dédié aux équipements de sports et de loisirs de plein air.

ARTICLE N1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
	Sont interdits :	**Sont autorisés uniquement :**	**Sont autorisés également, mais sous conditions :**
SECTEUR Nb	· Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. · Les affouillements (y compris la création de carrières) et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	· La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : · aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. · · La rénovation et la réhabilitation des habitations existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades.	· Les aménagements d'intérêt collectif utiles à la découverte pédagogique des lieux, notamment les cheminements, bancs, panneaux d'information en bois avec petit appenti.
SECTEUR Ne			· L'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Nj			· L'extension ou la création d'abri dans la limite d'un abri par unité foncière (y compris abri existant le cas échéant) d'une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés.
SECTEUR Ns			· Les équipements de sport et de loisirs de plein air.
SECTEUR Neq1			· Les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles et aux activités hippiques et équestres (impliquant le cas échéant un périmètre sanitaire de 50 mètres maximum).
SECTEUR Neq2			· Les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles et aux activités hippiques et équestres, sous réserve de ne pas générer de périmètre sanitaire ou de ne pas aggraver d'éventuels périmètres sanitaires existants.
SECTEURS Neq1 Neq2			· La création de gîtes ou d'habitations légères de loisirs dans la limite de 50 couchages et d'une emprise au sol de 700^{m2}, et sous réserve également que ceci soient liée de manière proportionnée à l'activité équestre du site.
SECTEUR Neq3			· Les équipements et aménagements de plein air liés aux exploitations agricoles et aux activités hippiques et équestres, dont 1 manège d'une surface maximale de 50*100 mètres, le tout sous réserve de ne pas générer de périmètre sanitaire et d'éviter tout obstacle au libre écoulement de eaux.

ARTICLE N2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE N	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 35 mètres le long des routes départementales et de la A36 et ramenée à 3 mètres en secteur Nj.

N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE N (Excepté en secteur Nj)	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
SECTEUR Nj	· Au droit des secteurs Ur et Anc, l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. · Au sein même du secteur Nj, les constructions pourront être implantées au droit des limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

ARTICLE N3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

N3	TOITURES	HAUTEURS
Secteurs Neq1 Neq2	· Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole et d'activités hippiques et équestres, ainsi que les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m², doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. · Les toitures des constructions d'habitation et d'hébergement doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes.	· La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'exploitation ou d'activités hippiques et équestres est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires. · La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
Secteur Nj	· Les abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°.	· La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Secteur Ne	· Les extensions de bâtis existants doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45° ou s'inscrire en prolongation de celles des constructions agrandies.	· La hauteur des extensions de bâtis existants, ne peut dépasser celle des constructions agrandies.

ARTICLE N4 STATIONNEMENT

N4	STATIONNEMENT
Secteurs Neq1 - Neq2 Ns	· Il devra être prévu un nombre de places suffisant, correspondant aux besoins des constructions et équipements. · Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE N5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

N5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT	· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	· Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé côté intérieur de la haie. · De manière spécifique en secteur Neq1, Neq2, et Neq3 sont admises également les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités équestres.
	ESSENCES VÉGÉTALES	· Dans le cadre de l'implantation de bâtiments, un projet d'intégration paysagère à partir de plantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	· La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. · Dans un objectif à la fois paysager et d'éco-construction, le bois sera privilégié dans la construction des hangars et d'un usage obligatoire pour la réalisation des abris de pâture.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation…) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

N6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE N	· Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. · Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : - conforter la place des haies, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés dans la structure paysagère des espaces, et ainsi garantir la préservation et la confortation de la biodiversité existante. - réaliser la plantation de haies, bosquets et d'arbres dans les espaces identifiés, mais aujourd'hui faiblement support de biodiversité, et ainsi à créer un espace véritablement support de biodiversité. Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

ANNEXES

1. LEXIQUE

Les définitions du lexique présentées ci-après s'appliquent à l'ensemble du Règlement, ainsi qu'aux OAP.

ACCÈS

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie* publique ou privée carrossable et permettant la sortie de véhicules.

ALBÉDO

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'ilot de chaleur.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé *.

ANNEXE

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, etc. (liste non exhaustive),
- ne pas être contiguë à la construction principale.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m d'au moins DEUX façades.

CHANGEMENT DE DESTINATION

modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés…

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. En particulier il importe de noter que deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Construction principale et annexes

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol* supérieure à 55 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

Cuma

Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole.

Destination des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, balcon, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points par rapport au terrain naturel* préexistant.

Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Limites séparatives

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

Mur-bahut

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloitre, ou bien une balustrade

Opération d'aménagement d'ensemble

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Pleine terre

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations…) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Ripisylves

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

Servitudes

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées (servitudes de passages...),
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable …).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois, les chemins piétonniers ou carrossables présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

Habitation

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autre équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, cultuelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Commerce et activités de service

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crémerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.

3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

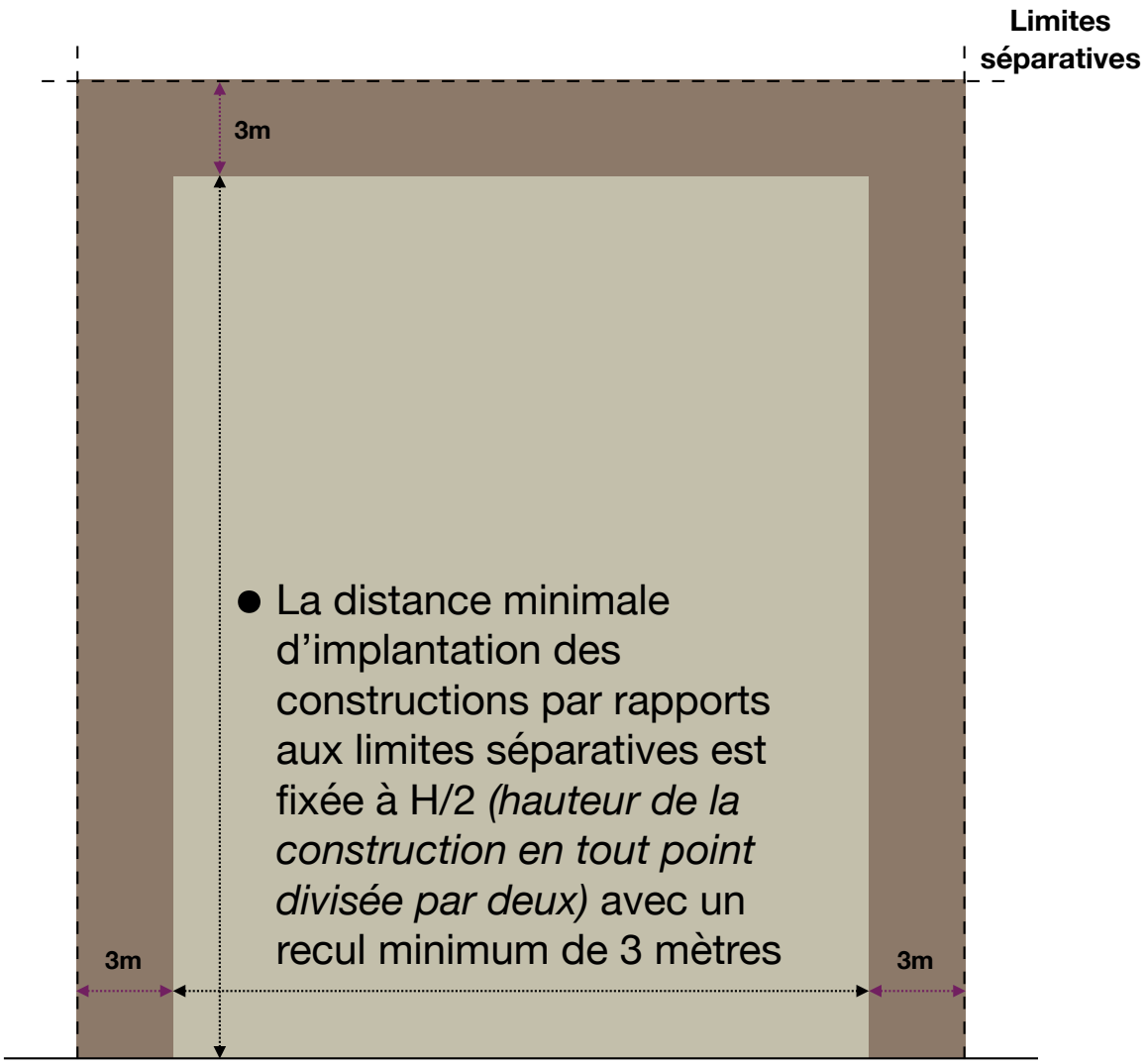
Emplacements réservés	Emprises	Objet	Destinataire
N° 1	Surface : 12 ares	Création d'un bassin de rétention	Commune de Morschwiller-le-Bas
N° 2	Surface : 120 ares	Création d'une offre de stationnement éco-paysager	
N° 3	Surface : 9,8 ares	Desserte du site d'extension urbaine de long terme	
N° 4	Surface : 10,7 ares	Desserte du site d'équipements publics	
N° 5	Surface : 8,4 ares	Desserte du site d'activités économiques	
N° 6	Surface : 368,8 ares	Création d'un espace réserve de biodiversité et création d'une voie de desserte	
N° 7	Surface : 4,5 ares	Préservation de la voie et inclusion dans le domaine public	
N° 8	Surface : 1 are	Elargissement de la voie et inclusion dans le domaine public au bénéfice de la commune	
N° 9	Surface : 4,8 ares	Desserte du site d'extension urbaine	
N° 10	Surface : 31 ares	Prolongement de la piste cyclable	
N° 11	Surface : 3,3 ares	Création d'une offre de stationnement pôle scolaire	
N° 12	Surface : 5,6 ares	Création d'une offre de stationnement pôle scolaire	
N° 13	Surface : 3,5 ares	Desserte du site d'extension urbaine	

4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

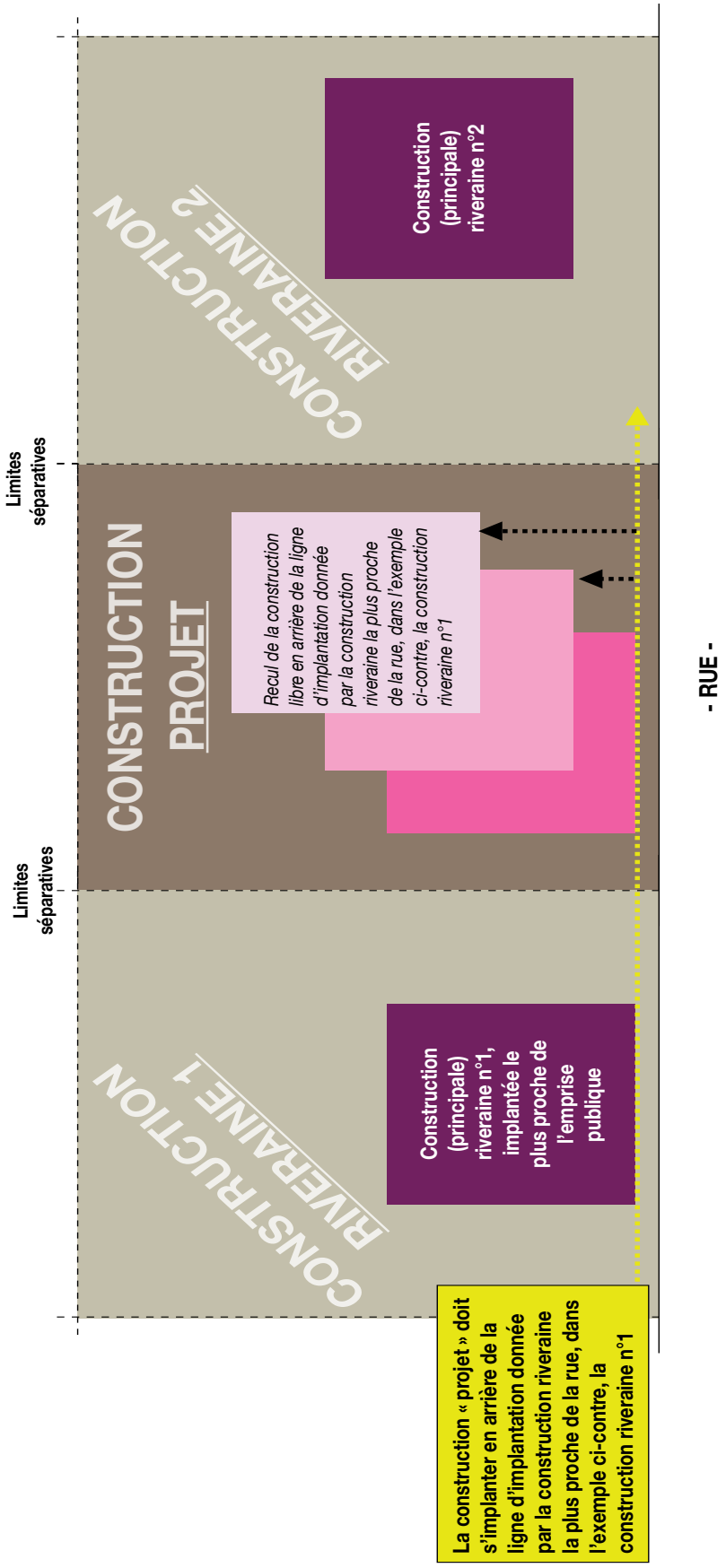
PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU (EXCEPTÉ LES SECTEURS Ue ET Ac3)			
ARBRES DE TYPE FORESTIER		**ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES**	
Nom botanique	**Nom commun**	**Nom botanique**	**Nom commun**
• Acer campestris	• Erable champêtre	• Amelanchier 'ballerina'	• Amélanchier
• Acer platanoïdes, pseudoplatanus…	• Erable plane, sycomore	• Berberis vulgaris	• Epine-vinette
• Alnus glutinosa	• Aulne	• Buxus sempervirens	• Buis
• Betula verrucosa	• Bouleau	• Crataegus laevigata, monogynas	• Aubépines
• Carpinus betulus	• Charme commun	• Cornus alba, mas, sanguinea …	• Cornouiller
• Castanea sativa	• Châtaignier	• Corylus avellana	• Noisetier
• Fagus sylvatica	• Hêtre	• Euonymus europaus	• Fusain d'europe
• Fraxinus excelsior	• Frêne	• Ilex aquifolium	• Houx
• Juglans regia	• Noyer	• Genista	• Genêts
• Quercus pedonculata, petraea ...	• Chênes	• Ligustrum vulgare, ovalifolium…	• Troène commun
• Ulmus	• Orme	• Potentilla fruticosa	• Potentille
• Tilia cordata, platyphyllos…	• Tilleuls	• Prunus domestica, spinosa…	• Prunellier
• Pinus nigra	• Pin noir	• Ribes sanguinea, vulgare…	• Groseilliers
• Pinus sylvestris	• Pin sylvestre	• Rosa canina, gallica ….	• Rosiers
ARBRES DE TYPE FORESTIER		• Rubus odorantus, spectabilis…	• Ronces
• Malus floribinda, sylvestris	• Pommier	• Salix eleagnos, cinerea, purpurea…	• Saules
• Mespilus germanica	• Néflier	• Symphoricarpos	• Symphorine
• Prunus avium	• Merisier des oiseaux	• Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum…	• Viornes
• Prunus spinosa	• Prunier	**GRAMINÉES**	
• Pyrus	• Poirier	**Nom botanique**	**Nom commun**
• Rhamnus …	• Nerprum	• Carex	• Laîche
• Sambuscus nigra	• Sureau noir	• Calamagrostis	• Calamagrostis
• Sorbus aucuparia, torminalis ...	• Alisiers	• Festuca	• Fétuque
PLANTES TAPISSANTES		• Molinia arundinacea (altissima)	• Molinie
• Euonymus fortunei radicans	• Fusain	• Panicum	• Panic érigé
• Hedera helix	• Lierre commun	• Pennisetum	• Herbe aux écouvillons
• Symphoricarpos chenaulti 'handcock	• Symphorine	• Phragmites australis	• Roseaux

ESSENCES VÉGÉTALES DE RÉFÉRENCE POUR LES SECTEURS Ue ET Ac3					
ARBRES	**Espaces identifiés au titre de l'article L151-23 au plan de zonage**	**Autres espaces**	**ARBUSTES**	**Espaces identifiés au titre de l'article L151-23 au plan de zonage**	**Autres espaces**
• Acer campestre	X	X	• Amelanchier lamarckii	X	X
• Acer platanoïdes	X	X	• Cornus c.v.	X	X
• Acer pseudoplatanus	X	X	• Corylus avellana	X	X
• Alnus cordata	X		• Corylus maxima	X	X
• Alnus qlutinosa	X	X	• Crataegus monogyna	X	X
• Betula pubescens	X	X	• Crataequs oxvacanta	X	X
• Betula verrucosa	X	X	• Elaeagnus angustifolia		X
• Carpinus betulus	X	X	• Euonymus alatus	X	X
• Carpinus betulus	X	X	• Euonymus europaeus	X	X
• Faqus sylvaticum	X		• Hedera helix	X	X
• Fraxinus excelsior	X	X	• Ilex aquifolium		X
• Malus c.v		X	• Liqustrum vulgare		X
• Prunus c.v		X	• Lonicera c.v.		X
• Pyrus c.v		X	• Rhamnus feranaula	X	X
• Sorbus aria	X	X	• Ribes sanauineum		X
• Salix sp.	X	X	• Rosa c.v.	X	X
• Quercus c. v.	X	X	• Rubus C.V.	X	X
			• Salix C.V.	X	X
			• Sambucus c.v.	X	X
			• Svmohoricarpos albus	X	X
			• Viburnum c.v.	X	X
			• Vinca minor	X	X
			• Parthenocissus		X
			• Clematis sp		X
			• Polygonum	X	X

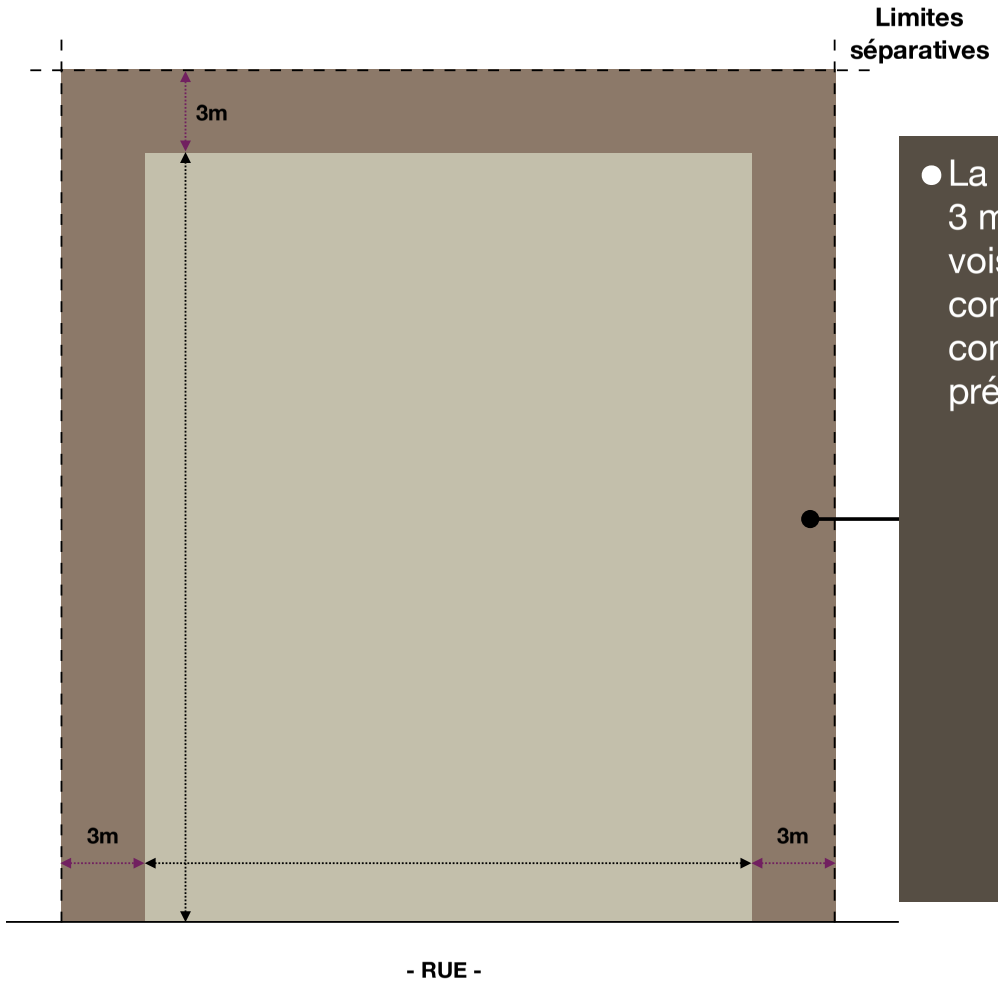
SCHÉMAS DE L'ARTICLE U2A DU RÈGLEMENT



- RUE -

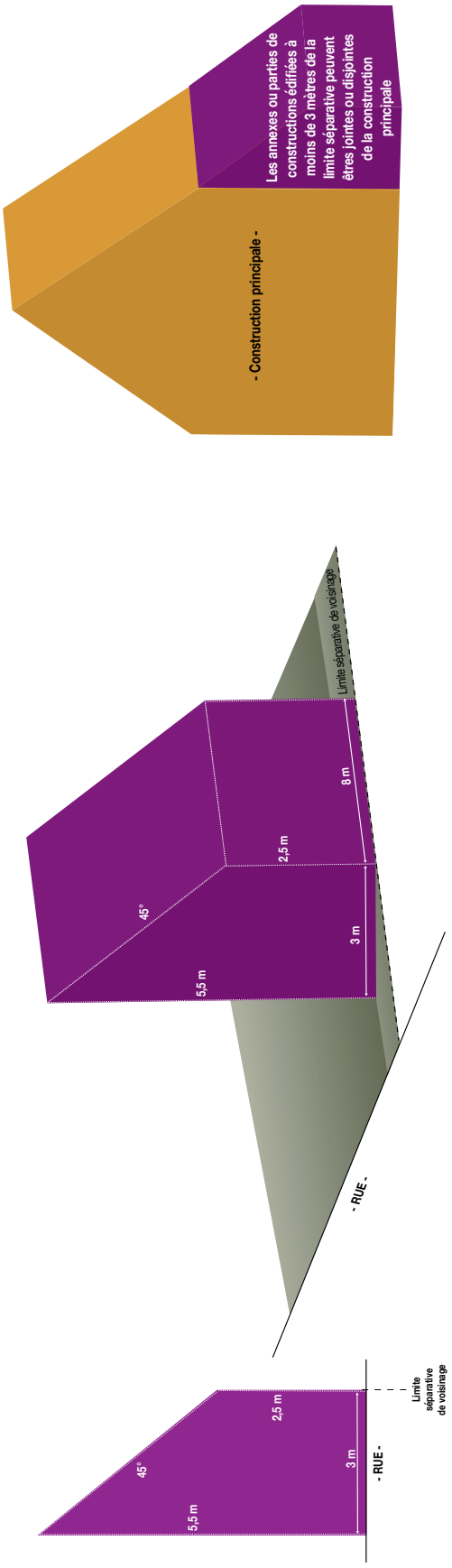

CONSTRUCTION RIVERAINE 2
Construction (principale) riveraine n°2
Limites séparatives
CONSTRUCTION PROJET
Recul de la construction libre en arrière de la ligne d'implantation donnée par la construction riveraine la plus proche de la rue, dans l'exemple ci-contre, la construction riveraine n°1
Limites séparatives
CONSTRUCTION RIVERAINE 1
Construction (principale) riveraine n°1, implantée le plus proche de l'emprise publique
- RUE -
La construction « projet » doit s'implanter en arrière de la ligne d'implantation donnée par la construction riveraine la plus proche de la rue, dans l'exemple ci-contre, la construction riveraine n°1

SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2B DU RÈGLEMENT

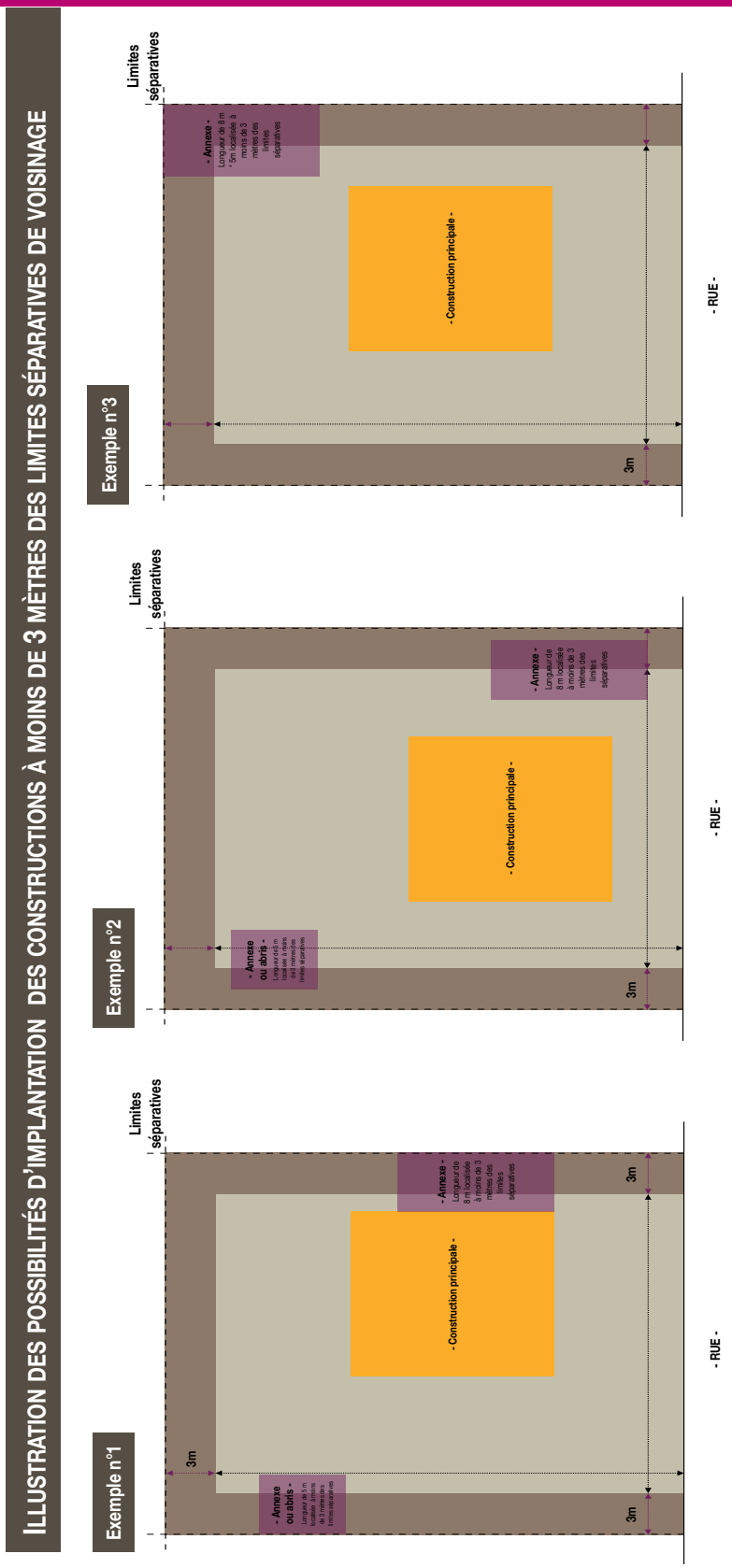


- La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :
  - Une hauteur maximale de 2,5 m au droit directe de la limite séparative
  - Une pente de toit maximale de 45°
  - Une longueur maximale de 8 m le long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues

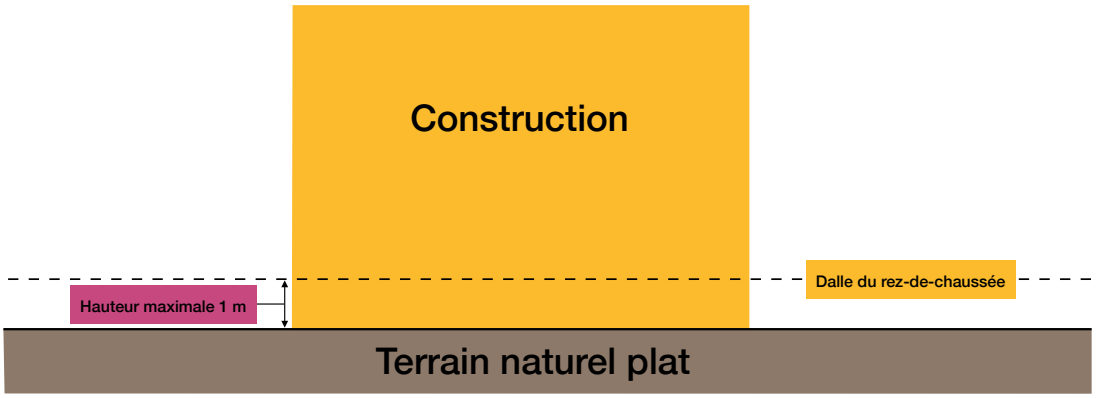
PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

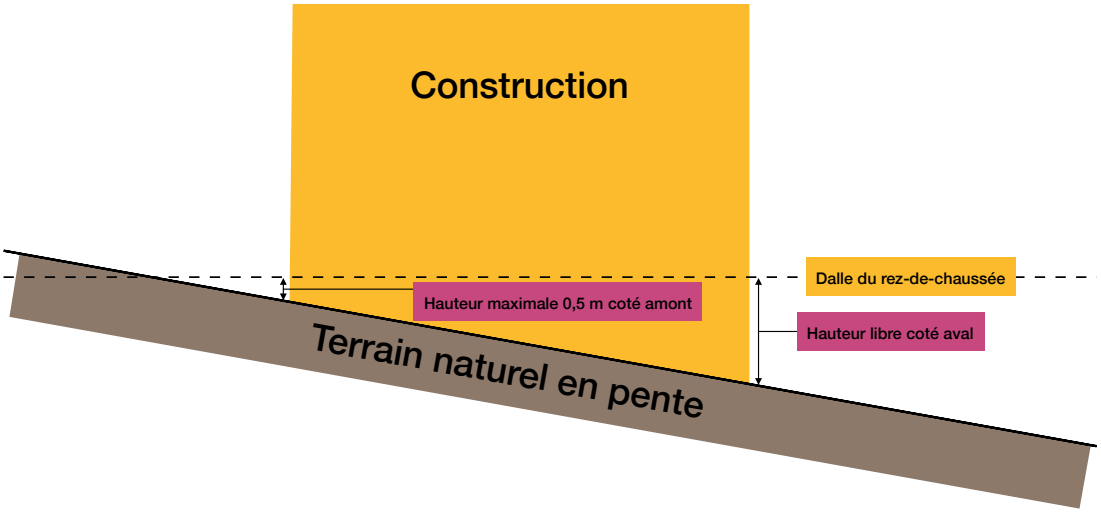


SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

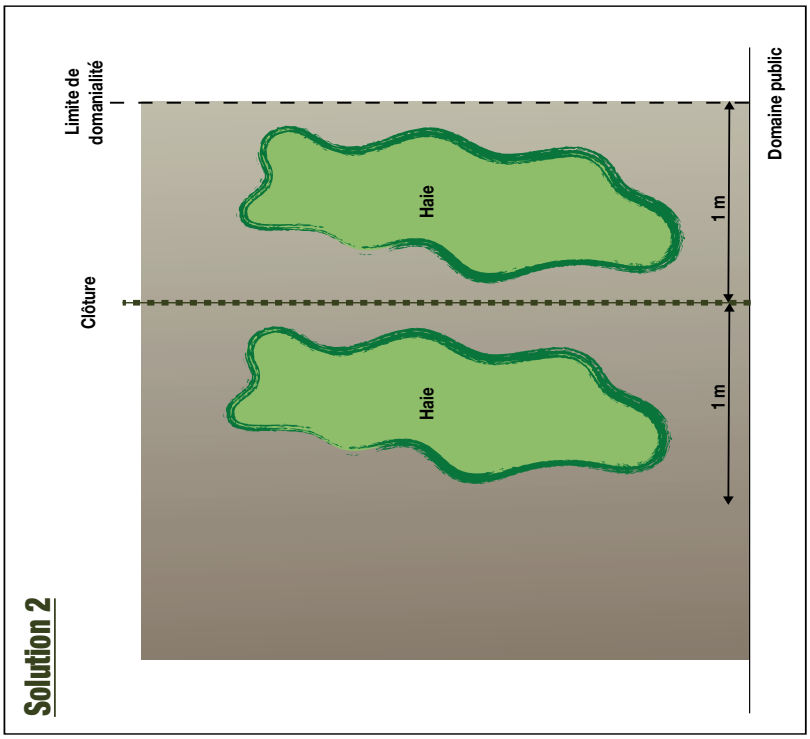


SCHÉMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT

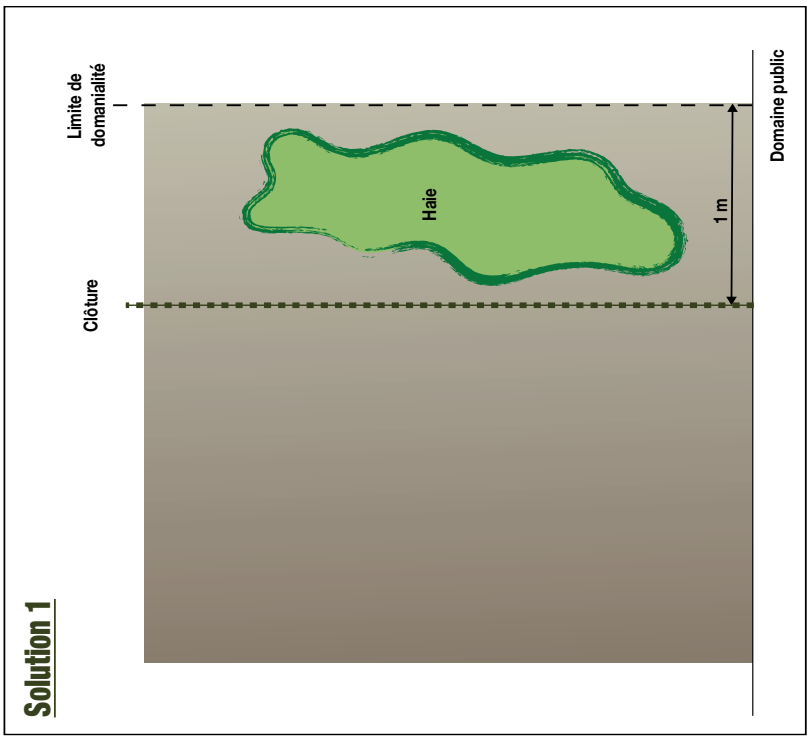




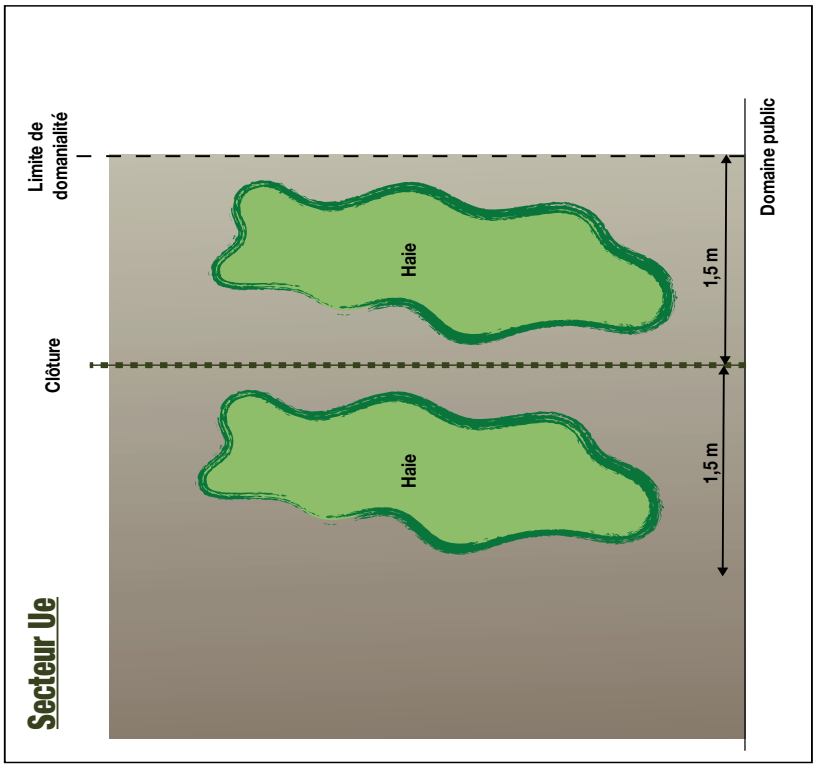
SCHÉMAS DES ARTICLES U5 ET AU5 DU RÈGLEMENT : SECTEURS Uc1 - Uc2 - 1AUe - 1AUep

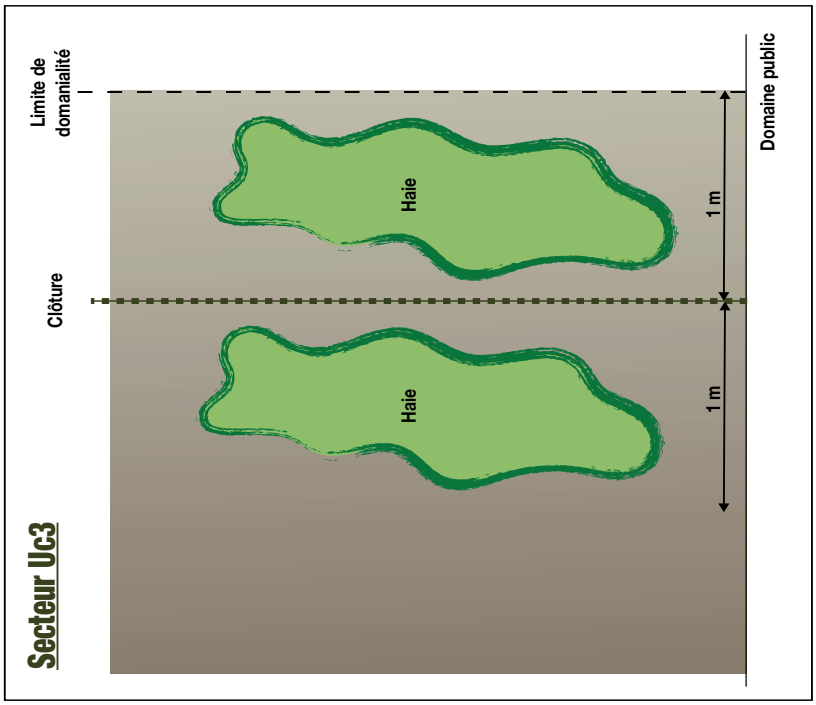


OU



SCHÉMAS DES ARTICLES U5 DU RÈGLEMENT : SECTEURS Uc3 ET Ue





6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - Illustrations et présentation des types de surfaces

L'OBJECTIF DE L'ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT : CONFORTER LA PLACE DE LA NATURE DANS L'ESPACE URBAIN

Dans le but de conforter la place de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain, de limiter les îlots de chaleur en été et de favoriser une perméabilité des sols favorable à l'infiltration des eaux de pluie, l'article 6 du règlement prévoit un traitement environnemental et paysager des espaces.

Pour ce faire, le règlement met en place un *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) et un coefficient de surface en pleine terre (PLT).

Le *Coefficient de surface en Pleine Terre* (PLT) vise à garantir une surface minimale en espace vert ou de jardin.

Le *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) vise à garantir un équilibre entre perméabilité et imperméabilité des sols et un équilibre entre espace bâti et non bâti.

SURFACE PRISE EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE SURFACE EN PLEINE TERRE (PLT)

Le coefficient de surface en pleine terre correspond au rapport entre les surfaces dites de Pleine Terre et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Sont considérés comme de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, tel qu'illustrés ci-dessous :

Illustration des Surface Pleine Terre et perméables

Surfaces et éléments pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface correspond au rapport entre les surfaces :

- **perméables**, pondérées par un coefficient de 1 ;
- **semi-perméables**, pondérées par un coefficient de 0,5 ;
- **imperméables**, pondérées par un coefficient de 0 ;

et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Dans ce calcul, sont valorisés comme bonus :

- La surface des **toitures végétalisées**, pondérées par un coefficient de 0,2 ;
- La surface des **murs végétalisés**, pondérée par un coefficient de 0,2 ;
- Les **arbres de hautes tiges** **(d'une taille adulte supérieure à 5 mètres)**, valorisés par un bonus de 25 m² par arbre ;

Sont considérés comme perméables les couverts n'opposant pas de frein à l'infiltration des eaux dans les strates du sol naturel tel par exemple :

Illustration des Surface Pleine Terre et perméables

Sont considérées comme semi-perméables les couverts de type graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement tel par exemple :

Illustration des surfaces semi-perméables

Sont considérés comme imperméables les couverts de type aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise, tel par exemple :

Illustration des surfaces imperméables

Illustration des surfaces imperméables

Sont considérées comme toitures ou terrasses végétalisées les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 25 cm, tel par exemple :

Illustration de toitures ou terrasses végétalisées

Sont considérées comme murs et façades végétalisés les surfaces verticales concernées par la végétalisation tels les façades totales ou partielles, ou les murs pignons :

Illustration de murs végétalisés

Sont considérées comme arbres les sujets disposant d'une taille adulte supérieure à 5 mètres et disposant de l'espace nécessaire à leur développement :

Illustration d'arbres d'une taille adulte supérieure à 5 mètres

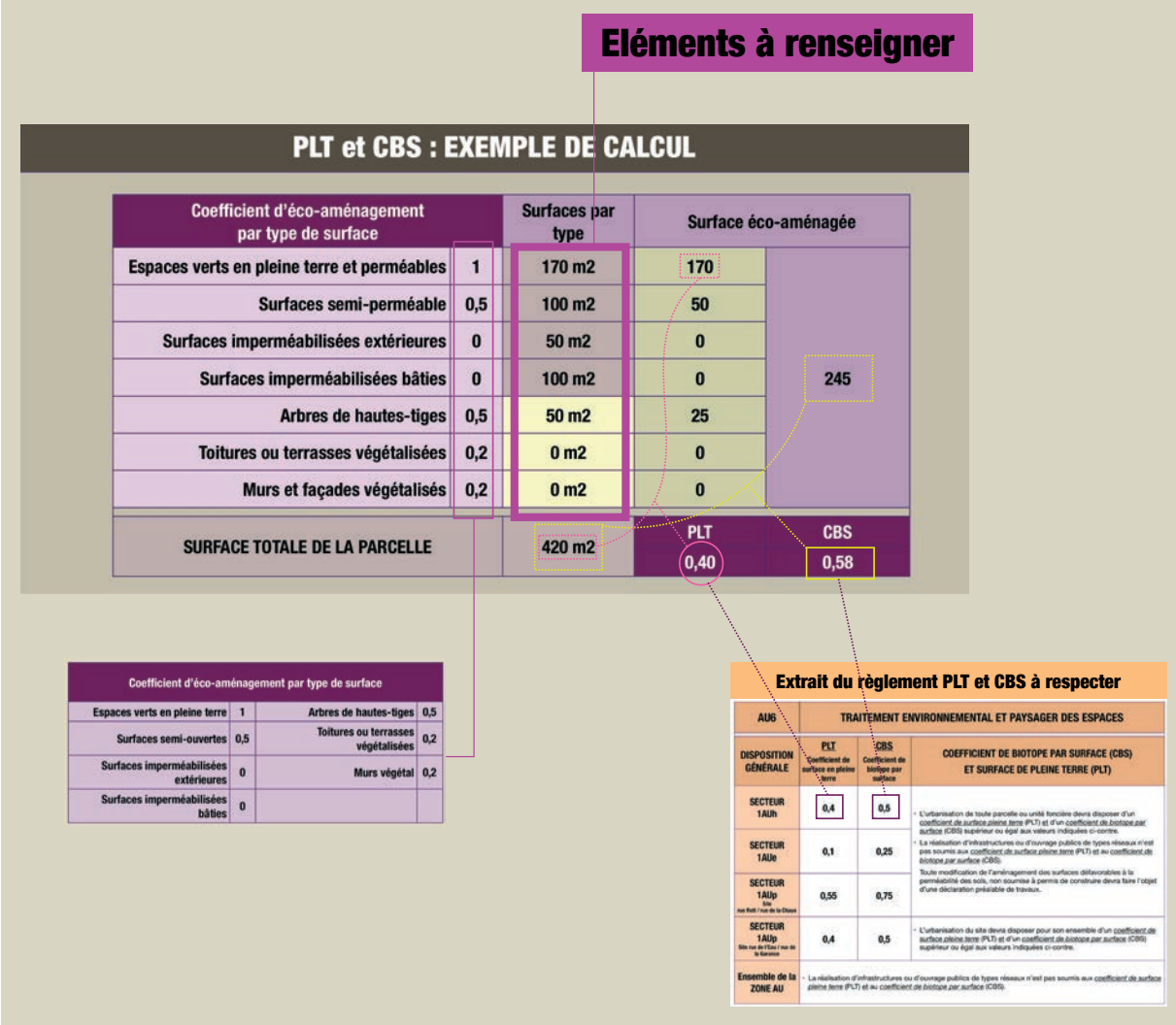
Le calcul du PLT et du CBS : illustration et exemple

Pour le calcul du CBS et du PLT, il suffit d'établir un plan masse du projet en différenciant :

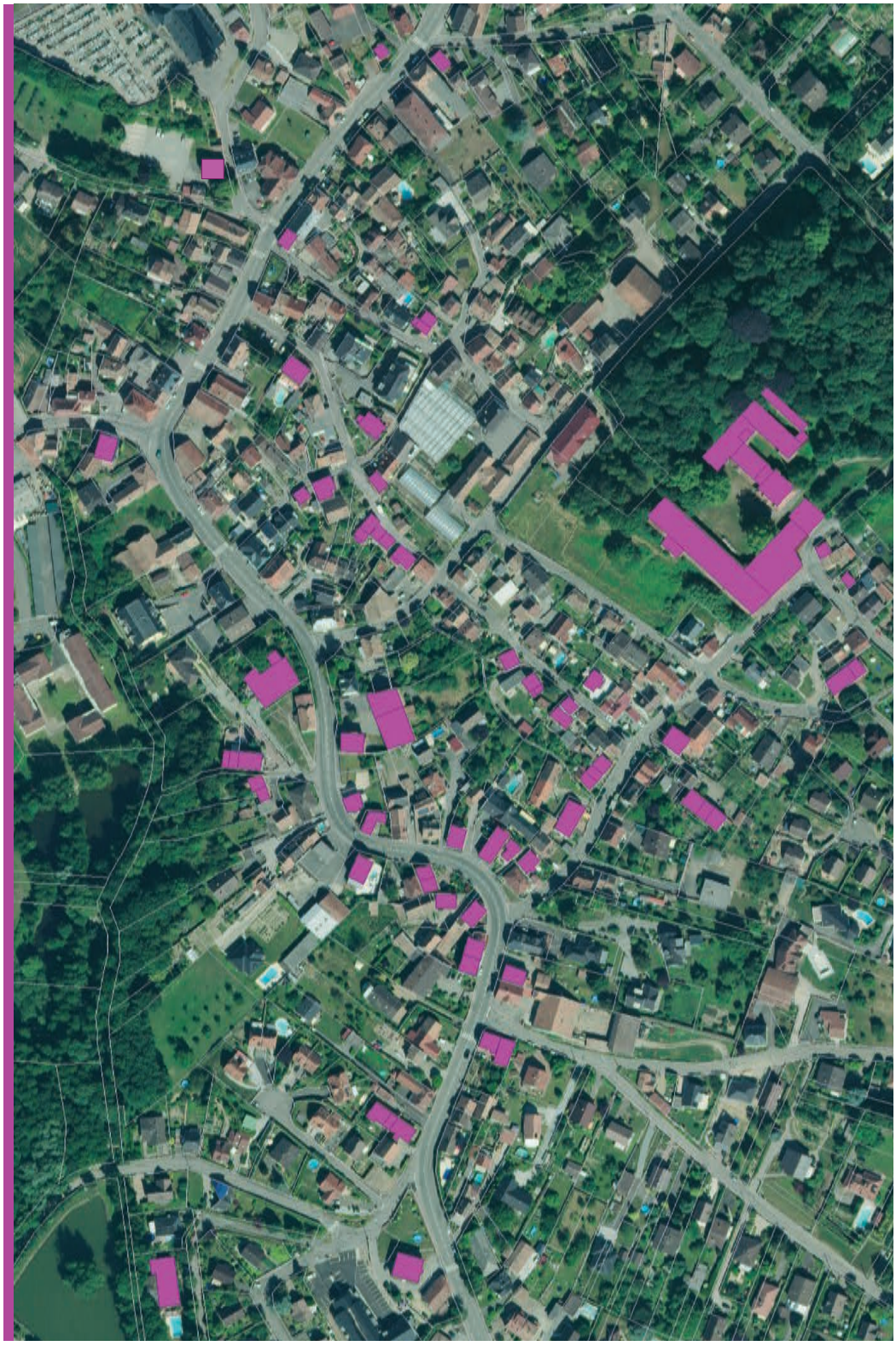
- Les surfaces en pleine terre et perméables
- Les surfaces semi-perméables
- Les surfaces imperméables (bâties et non bâties)

Dans le cas où le projet comprend des toitures, terrasses, murs ou façades végétalisés, il importe également de calculer la surface de ces éléments pour valoriser le bonus qui en découle.

Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m² par arbre qui en découle.

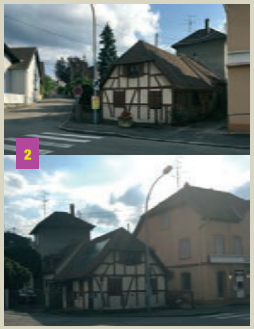


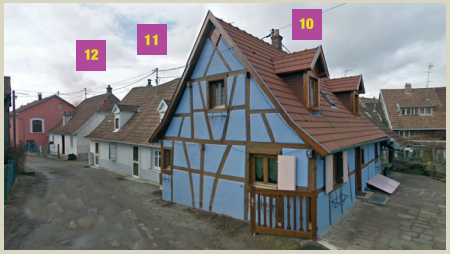
7. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme - Localisation des constructions

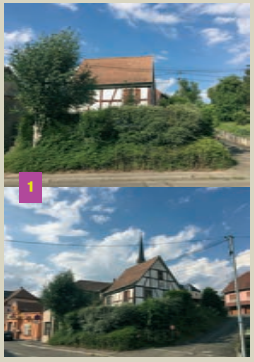


Identification des constructions marquant la mémoire de la genèse architecturale du village

PLANCHE n°1





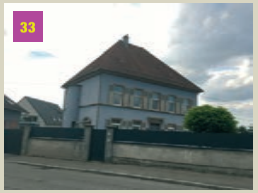


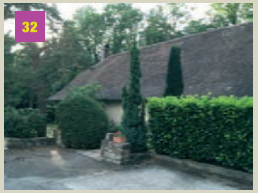
Identification des constructions marquant la mémoire de la genèse architecturale du village

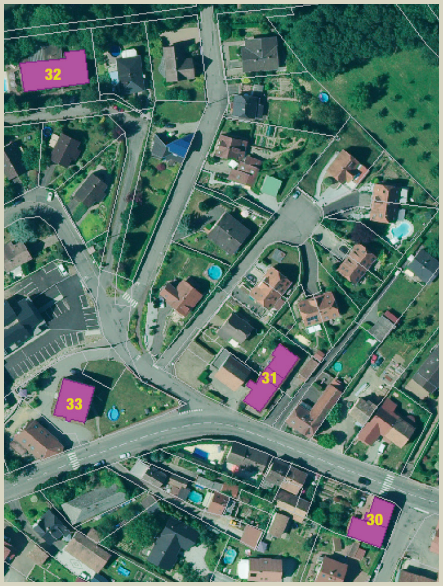
PLANCHE n°2

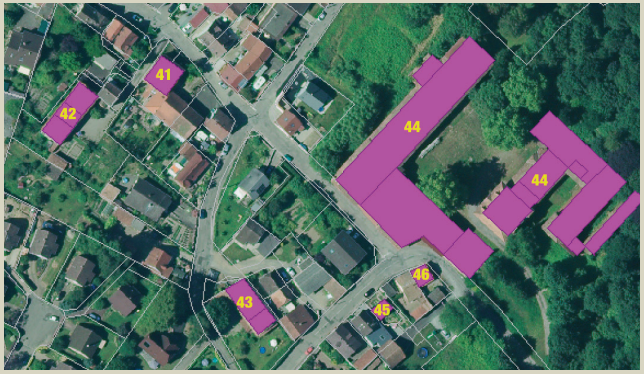
Identification des constructions marquant la mémoire de la genèse architecturale du village

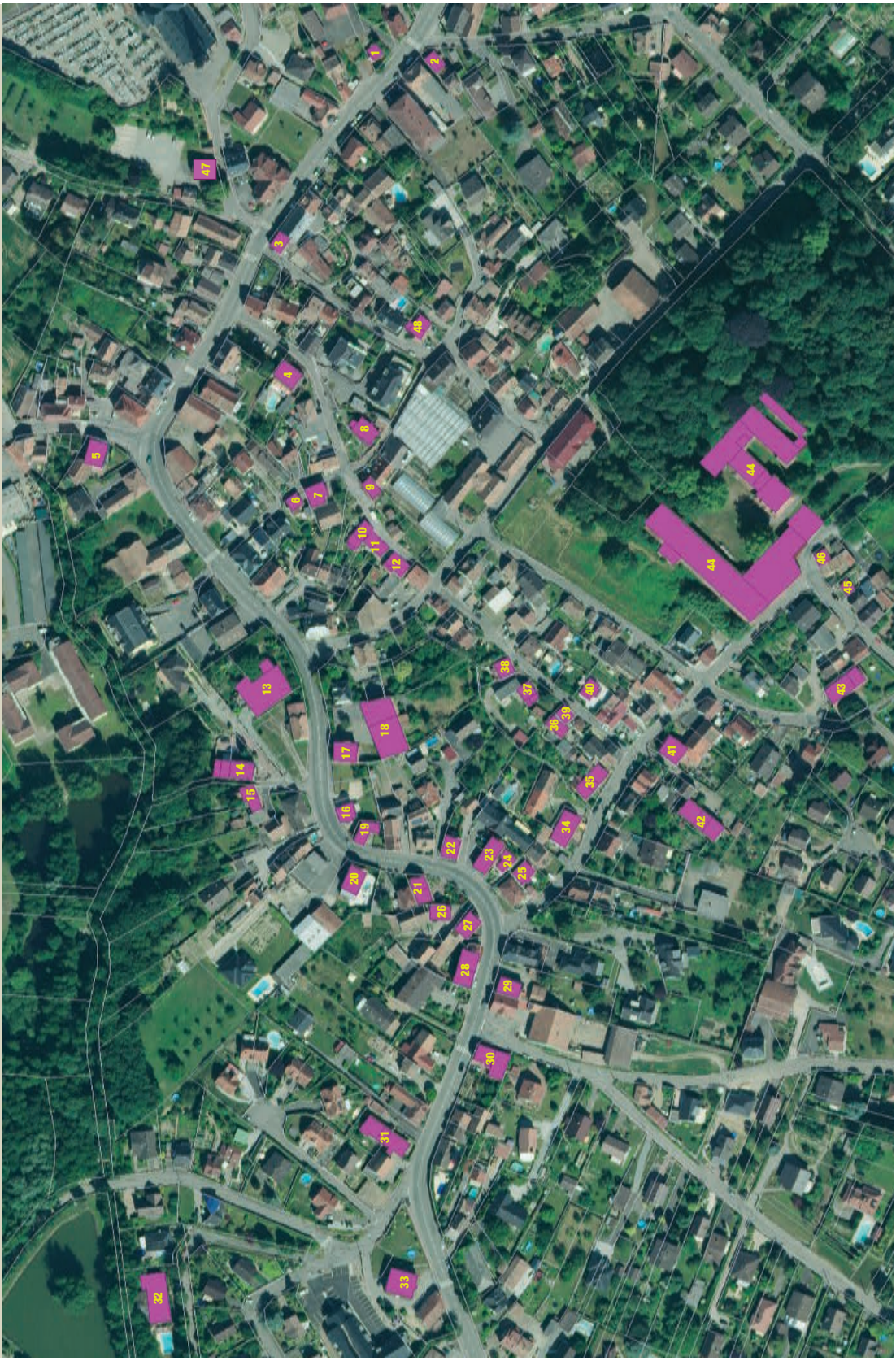
PLANCHE n°3










1
2
47
3
48
4
8
5
9
6
7
10
11
12
44
44
46
45
38
37
40
43
13
18
39
36
41
17
14
35
15
16
42
19
34
22
23
24
25
20
21
26
27
28
29
30
31
33
32

PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com