



REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Règlement CONSOLIDE avec la modification n°1 approuvée le 28/03/2022
(version code de l'urbanisme 2015)

P.L.U. approuvé
Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2017

Le Maire
Daniel BUX



Vidal
consultants

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS EN CAS DE SINISTRE

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 7 –PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

ARTICLE 8 –DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT
D'ELECTRICITE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUX

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAUSHEIM.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-26

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 ne peut 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 accordé 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.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au Plan des Servitudes s'ajoutent aux règles propres du PLU.

Les articles du code de l'urbanisme suivants R.111-21, R.111-22 et R.111-23 s'appliquent également

Article 3 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU de SAUSHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **A vocation dominante d'habitat**

UA : tissu ancien

UB : extension du tissu ancien divisé en deux secteurs UBa et UBb

- **A vocation dominante d'activités**

UE : tissu à dominante d'équipements publics ou privés

UX : zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs UXa et UXb.

UF : zone à vocation dominante d'activités industrielles correspondant à l'emprise de PSA et ses services connexes.

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat ou d'activités destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU de SAUSHEIM présente trois types de zones à urbaniser :

1AU : zone d'urbanisation future à moyen- court terme, à vocation dominante résidentielle

1AUX : zone d'urbanisation future à moyen- court terme, à vocation dominante d'activités. Elle comporte deux secteurs 1AUXa et 1AUXb..

2AUX : zone d'urbanisation future à long terme, à vocation dominante d'activités.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- Aa : espaces naturels et agricoles sensibles à protéger
- Ac : voué à accueillir les installations et constructions agricoles.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone naturelle N comporte plusieurs secteurs :

- les secteurs Na et Na1 : réservé à des équipements légers à vocation principale de loisirs, sportifs,...
- le secteur Nd englobant un club canin,
- le secteur Ne : réservé à la réhabilitation en espace naturel, de l'ancienne décharge,
- le secteur Ng : réservé aux gravières,
- le secteur Nh : comportant des constructions isolées,
- le secteur Nj : occupé par des jardins,
- le secteur Nf correspondant au massif forestier.

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations, équipements, ou constructions d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Article 4 : Constructions non conformes

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

Article 5 : Dispositions en cas de sinistre

Conformément au Code de l'Urbanisme, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique du volume et de la superficie de plancher des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le Plan de Prévention des Risques Naturels en dispose autrement.

Article 6 : Adaptations mineures

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

Nonobstant le point ci-avant, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 8 : Ouvrages de transport d'électricité

Les dispositions réglementaires issues de l'application de l'article L421-4 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux espaces suivants liés aux lignes électriques, à condition que ces travaux soient diligentés par le gestionnaire des lignes :

- ligne à 63kv : 35m de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2X63kv : 40m de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 150kv : 50m de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 225kv : 60m de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2X225kv : 80m de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 400kv : 80m de part et d'autre de l'axe de la ligne,
- ligne à 2X400kv : 100m de part et d'autre de l'axe de la ligne

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées sur le plan de servitudes. En outre, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et de mise en conformité des clôtures du poste.

Article 9 : Lisières d'une forêt

En zone urbanisable, un recul d'implantation de 30m minimum peut être demandé par rapport à la lisière des forêts pour des raisons de sécurité.

Article 10 : Le Quatelbach

Une servitude de passage de 4m devra être respecté de part et d'autre du Quatelbach.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur démolition est interdite.
2. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. La création de nouvelles exploitations agricoles sauf celles citées à l'article 2,
3. Les constructions, installations et extensions à usage d'élevage agricole à l'exception des mises aux normes qui pourraient être nécessaires
4. Les carrières, gravières, décharges
5. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules usagés ou hors d'usage, tous déchets.
6. Les terrains de camping et les aires de stationnement pour stockage ou hivernage de caravanes.
7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
8. Les parcs d'attraction
9. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées (en dehors des terrains de camping).
10. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration sauf si elles sont compatibles avec le voisinage et ne génèrent pas de nuisances, d'atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques
11. Les chenils
12. Les éoliennes
13. Les antennes relais

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

1. L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone
2. Les constructions et installations et extension à usage de :
 - industrie et artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²
 - bureau
 - commerce à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m²
 - hébergement hôtelierà condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions, installations et extensions (sauf élevage) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes. Dans le cas des bâtiments d'élevage ne seront autorisés que les travaux permettant une mise aux normes nécessaires permettant de réduire les nuisances.
4. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, de problème d'accès et de circulation.

8. En secteur de mixité sociale, tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30% de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30% de logements financés en PLS ou assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur minimale de 4 m. En fonction de l'opération projetée, un accès d'une largeur plus importante sera imposé.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès pourront être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Si une construction est déjà implantée en front de rue, toute construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres qui devra obligatoirement donner sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique ou l'emprise publique desservant la construction située en front de rue
5. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
6. Aucun accès débouchant sur la zone N ne sera autorisé.
7. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile, publique ou destinée à être incorporée dans le domaine public ne pourra présenter une largeur inférieure à 7,50 mètres et devra respecter les règles relatives à l'accessibilité
3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour
4. Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
5. Pour toute construction ou installation aucune création de voie ou de passage permettant un accès par l'arrière (via la zone naturelle N ou agricole A) ne sera autorisée. L'accès s'effectuera obligatoirement sur les voies existantes.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

II - ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter le règlement des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes. Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

Dans les zones de non aggravation du ruissellement, le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Autres

Les forages dans la nappe phréatique ainsi que les installations de géothermie sont soumis à déclaration

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.
2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

1. Le long de la RD422 :

Toute construction principale doit être implantée, soit :

- suivant la ligne des constructions existantes définies par les constructions qui l'encadrent ;
- dans une bande comprise entre l'alignement et un recul maximal de 4 mètres de la voie.

Toute autre construction et installation devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des extensions de la construction principale qui pourront être implantées selon les règles applicables à la construction principale.

2. Le long de toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction principale doit être implantée, soit :

- suivant la ligne des constructions existantes définies par les constructions qui l'encadrent ;
- dans une bande comprise entre 3 et 6 mètres de recul par rapport à la voie ou l'alignement de fait.

Toute autre construction et installation devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des extensions de la construction principale qui pourront être implantées selon les règles applicables à la construction principale.

3. Le long de toutes les voies et emprises publiques :

En cas d'implantation à l'alignement (ou l'alignement de fait), les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

Pour les terrains ou les constructions en deuxième ligne et au-delà, toutes constructions pourront s'implanter suivant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes uniquement si une construction principale est déjà implantée :

- Soit en front de rue
- Soit sur une des parcelles situées à l'avant du terrain
- Ou si le terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 15 m

Toute construction, installation ou extension devront s'implanter suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 4 mètres par rapport aux fossés

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et au branchement des constructions aux réseaux, ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Tout point de la construction, installation ou extension devra respecter un recul (par rapport au point le plus proche de la limite séparative) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction moins un mètre ($h/2-1$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :

- En cas d'adossement à une construction existante sur fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement de la construction projetée ne pourront dépasser celles de la construction existante sur fonds voisin.
 - En cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions (constructions accolées ou jointives).
2. L'implantation de toute construction dans une bande de 3 mètres de large le long des limites séparatives est autorisée, sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune.
 3. Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m² ;
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante.**

ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

3. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 7m à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les éléments bâtis repérés sur le plan de règlement doivent conserver leur aspect existant.

Dispositions particulières

Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage

Les modifications ou extensions devront respecter :

- les caractéristiques architecturales de la construction existante,
- les tailles des fenêtres,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Architecture

1. La construction devra être implantée et conçue en respectant le terrain naturel. Il ne sera apporté d'autres modifications au terrain naturel que celles indispensables aux besoins techniques de la construction, à l'implantation de la construction par rapport à la voie, en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, aux accès de garages, à l'édification de terrasses de plain-pied ou surélevées jusqu'au niveau du rez-de-chaussée de la construction.
2. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois,... Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture,...).

Toitures

1. Uniquement le long de la Grand'Rue et de l'avenue de Cusset pour les portions comprises entre le giratoire des oies et le giratoire rue de la Hardt (pour les voies repérées sur le plan de zonage), les toitures des constructions principales, de leur extension ainsi que des garages si ceux-ci sont accolés, présenteront une toiture traditionnelle à deux pans (croupes autorisées) d'une pente comprise entre 40° et 52°, recouverte de tuiles de type traditionnel ou matériaux similaires. Les lucarnes sont autorisées mais devront être pourvus d'une toiture à deux pans et recouverts de tuiles de type traditionnel ou matériaux similaires
2. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront préférentiellement intégrés à la toiture et conçus comme un élément d'architecture. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe.

Clôtures sur rue

1. Les clôtures doivent obligatoirement être établies en bordure du domaine public sauf en cas d'existence d'un alignement de fait différent ou pour délimiter une aire de stationnement d'automobiles en recul du domaine public
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.50 mètres maximum
3. L'éventuel mur bahut (mur plein) ne dépassera pas 1.25 mètres (y compris les couvertines) et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage. Les éléments de clôture tels que portillon, portail... ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 m
4. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
6. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée par une bordurette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.80 mètres maximum.

L'utilisation de béton, aggro ou brique est proscrite

Seul un muret en béton ou aggro d'une hauteur maximum de 0,20 m est autorisé

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Dans la mesure où l'exiguïté des terrains ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou d'une concession à long terme ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 60 m² de surface de plancher.
4. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - pour toutes autres constructions principales: l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes.
2. Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse. L'aspect paysager général du site devra être maintenu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. La création de nouvelles exploitations agricoles
3. Les constructions, installations et extensions à usage d'élevage agricole à l'exception des mises aux normes qui pourraient être nécessaires
4. Les carrières, gravières, décharges
5. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules usagés ou hors d'usage, tous déchets.
6. Les terrains de camping et les aires de stationnement pour stockage ou hivernage de caravanes.
7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
8. Les parcs d'attraction
9. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées (en dehors des terrains de camping).
10. les installations classées soumises à autorisation, enregistrement et à déclaration sauf si elles sont compatibles avec le voisinage et ne génèrent pas de nuisances, d'atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques
11. Les chenils
12. Les éoliennes
13. les antennes relais

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Outre les conditions listées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

1. L'aménagement, la réfection de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone

2. Les constructions et installations et extension à usage de :

- industrie et artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²

- bureau

- commerce à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m²

- hébergement hôtelier

à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone

3. Les constructions, installations et extensions (sauf élevage) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes.

4. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage.

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.

7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, de problème d'accès et de circulation.

8. En secteur de mixité sociale, tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30% de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30% de logements financés en PLS ou assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur minimale de 4 m. En fonction de l'opération projetée, un accès d'une largeur plus importante sera imposé.

2. Le nombre des accès sur les voies publique ou privée ouvertes à la circulation publique et emprises publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès pourront être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4. Si une construction est déjà implantée en front de rue, toute construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres qui devra obligatoirement donner sur la voie publique ou privée ouverte à

la circulation publique ou l'emprise publique desservant la construction située en front de rue

5. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

7. Aucun accès débouchant sur la zone N ou sur la zone A ne sera autorisé.

8. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

II – VOIRIE

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

2. Toute voie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation automobile, publique ou destinée à être incorporée dans le domaine public ne pourra présenter une largeur inférieure à 7,50 mètres et respecter les règles relatives à l'accessibilité

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

4. Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

5. Pour toute construction ou installation, aucune création de voies ou de passage permettant un accès par l'arrière (via la zone naturelle N ou agricole A) ne sera autorisé. L'accès s'effectuera obligatoirement sur les voies existantes

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

II – ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes. Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

Dans les zones de non aggravation du ruissellement, le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Autres

Les forages dans la nappe phréatique ainsi que les installations de géothermie sont soumis à déclaration

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.
2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 UB- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

1. Le long de la RD 422, tout point de la construction principale doit être implanté, soit :

- à l'alignement de la voie et emprises publiques ;
- suivant la ligne des constructions existantes définies par les constructions qui l'encadrent ;
- suivant un retrait minimal de 3 mètres des voies des emprises publiques.

Toute autre construction ou installations devront être implantées selon un recul minimal de 6 mètres des voies et emprises publiques, à l'exception des extensions de la construction principale qui pourront être implantées selon les règles applicables à la construction principale.

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

2. Le long de toutes les autres voies et emprises publiques, tout point de la construction ou installation doit être implanté suivant un retrait minimal de 3 mètres des voies et emprises publiques ou de l'alignement de fait.
3. En outre, toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 4 mètres par rapport aux fossés

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux et au branchement des constructions aux réseaux ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Pour les terrains accessibles depuis la RD 422, tout point de la construction, installation et extension devront respecter un recul (par rapport au point le plus proche de la limite séparative) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction moins un mètre ($H/2 - 1$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Le long de toutes les autres voies, tout point de la construction, installation et extension devront respecter un recul (par rapport au point le plus proche de la limite séparative) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. L'implantation de toute construction dans une bande de trois mètres de large le long des limites séparatives est autorisée sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune.
4. Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; les deux projets auront les mêmes dimensions (bâtiment accolé ou jointif).
5. Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
6. Des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative en cas d'adossement à une construction existante sur fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement de la construction projetée ne pourront dépasser celles de la construction existante sur fonds voisin.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m² ;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante.**
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UB- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 mètres au faitage et 7m à l'acrotère en secteur UBa ;
 - 10 mètres au faitage et 7 m à l'acrotère en secteur UBb ;

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. La construction devra être implantée et conçue en respectant le terrain naturel. Il ne sera apporté d'autres modifications au terrain naturel que celles indispensables aux besoins techniques de la construction, à l'implantation de la construction par rapport à la voie, en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, aux accès de garages, à l'édification de terrasses de plain-pied ou surélevées jusqu'au niveau du rez-de-chaussée de la construction.
2. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois,... Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture,...).

Toitures

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront préférentiellement intégrés à la toiture et conçus comme un élément d'architecture. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe.

Clôtures sur rue

1. Les clôtures doivent obligatoirement être établies en bordure du domaine public sauf en cas d'existence d'un alignement de fait différent ou pour délimiter une aire de stationnement d'automobiles en recul du domaine public.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.50 mètres maximum
3. L'éventuel mur bahut (mur plein) ne dépassera pas 1.25 mètres (y compris les couvertines) et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage. Les éléments de clôture tels que portillon, portail... ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 m
4. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
6. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée par une bordurette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.80 mètres maximum.

L'utilisation de béton, aggro ou brique est proscrite

Seul un muret en béton ou aggro d'une hauteur maximum de 0,20 m est autorisé.

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des terrains ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou d'une concession à long terme ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 60 m² de surface de plancher.
4. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

- pour toutes autres constructions : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantées et entretenues. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes.
2. Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 du PPRI figurant sur le plan de règlement à titre informatif et dans les servitudes du présent PLU.

Cette zone est également concernée par des zones de dangers générés par la présence d'une conduite de gaz : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UE ci-dessous.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Outre les conditions listées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

Sont admis à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la vocation de la zone (zone de service public, de constructions, d'utilisation et d'équipements d'intérêts collectifs ayant des activités similaires ou en lien avec ceux déjà existants dans la zone), les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
2. Toute construction, occupation et utilisation du sol relatives à des activités similaires ou en lien avec celles déjà existantes dans la zone à la date d'approbation du présent PLU.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone (hormis les décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, et aux constructions, occupations et utilisations du sol admis dans la zone.

5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection
6. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou à déclarations ayant des activités similaires ou en lien avec celles déjà existantes dans la zone.
7. Les opérations visées par des emplacements réservés.
8. les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
9. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et accès dont les caractéristiques correspondent à leur destination
2. Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour
4. Les accès et voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie
5. Les entrées bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.
6. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

II – ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

Dans les zones de non aggravation du ruissellement, le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Autres

Les forages dans la nappe phréatique ainsi que les installations de géothermie sont soumis à déclaration

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Tout point de la construction doit être édifiée suivant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou à l'alignement de fait.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Tout point de la construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. L'implantation dans une bande de 3 mètres de large le long des limites séparatives est autorisée, sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune et du respect des règles de sécurité.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique. peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ARTICLE 8 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre

tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 12 UE- STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.

ARTICLE 13 UE- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes.

2. Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

3. Les occupations et utilisations du sol jouxtant une limite séparative d'une parcelle comportant une habitation, devront être accompagnées, le long de cette limite séparative, d'un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par des risques technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations ou prescriptions particulières : cf arrêté préfectoral du 11 avril 2014 portant approbation du Plan de Prévention des risques technologiques de la société EPM et annexés aux servitudes du présent PLU.

Cette zone est également concernée par des zones de dangers générés par la présence d'une conduite de gaz : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UX ci-dessous.

En outre, dans la zone de dangers graves pour la vie humaine générée par la canalisation de gaz et matérialisées sur le plan de règlement est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie (établissements recevant du public de plus de 300 personnes).

En outre, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, générée par la canalisation de gaz et matérialisées sur le plan de règlement est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, et qu'elles ne présentent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Uniquement dans la zone UX à l'exception des secteurs UXa et UXb

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 25% de la surface de plancher de l'existant et ce, une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sans entraîner la création d'un nouveau logement.
2. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute autre construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

3. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (à l'exception des gravières, et des décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection
6. Les constructions et installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - industriel
 - d'artisanat,
 - de commerce à condition de ne pas dépasser 4000m² de surface de vente,
 - d'entrepôt,
 - de bureaux
 - agricole (à l'exception de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ou de bâtiments d'élevage générant des périmètres de réciprocité).
 - d'élevage d'animaux non domestiques ne générant pas de périmètres d'éloignement et sous réserve de l'obtention du certificat de capacité et de l'autorisation d'ouverture délivrée par la Préfecture
7. Les chenils.
8. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement,
 - que la superficie n'excède pas 80m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
 - qu'elles soient limitées à une seule habitation par activité et par bâtiment
9. Les constructions d'annexes liées à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (tels que garages, abris de jardins,...) sont limitées à deux entités ne dépassant pas une surface cumulée au sol de 50m².
10. Les opérations visées par des emplacements réservés.
11. les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
12. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.
13. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage

Uniquement dans le secteur UXa, à l'exception de la zone UX et du secteur UXb :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 25% de la surface de plancher de l'existant et ce, une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sans entraîner la création d'un nouveau logement.
2. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
3. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (à l'exception des gravières, et des décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les constructions et installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier
 - de commerce à condition de ne pas dépasser 4000m² de surface de vente,
 - de bureaux
 - d'artisanal
 - d'entrepôts
6. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement,
 - que la superficie n'excède pas 80m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
 - qu'elles soient limitées à une seule habitation par activité et par bâtiment.
7. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage
8. les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
9. Les opérations visées par des emplacements réservés.
10. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.

Uniquement dans le secteur UXb à l'exception de la zone UX et du secteur UXa

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 25% de la surface de plancher de l'existant et ce, une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sans entraîner la création d'un nouveau logement.

2. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute autre construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
3. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (à l'exception des gravières, et des décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les constructions et installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - industriel
 - d'artisanat,
 - d'entrepôt,
 - de bureaux
 - agricole (à l'exception de l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ou de bâtiments d'élevage générant des périmètres de réciprocité).
 - d'élevages d'animaux non domestiques ne générant pas de périmètres d'éloignement et sous réserve de l'obtention du certificat de capacité et de l'autorisation d'ouverture délivrée par la Préfecture
6. Les chenils.
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement,
 - que la superficie n'excède pas 80m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
 - qu'elles soient limitées à une seule habitation par activité et par bâtiment
8. Les constructions d'annexes liées à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (tels que garages, abris de jardins,...) sont limitées à deux entités ne dépassant pas une surface cumulée au sol de 50m².
9. Les opérations visées par des emplacements réservés.
10. les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
11. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.
12. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les entrées cochères des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu qu'elle que soit la largeur de la chaussée carrossable.
4. Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
5. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
6. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

En outre, et uniquement dans le secteur UXa :

1. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD38, l'avenue du Général de Gaulle, la bretelle de l'Autoroute
2. Le nombre d'accès sera limité à un seul par tranche de 30m de façade
3. Les accès directs aux aires de stationnement sont interdits depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique
4. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur une distance de 15m minimum par rapport à l'emprise publique des giratoires.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation ne pourra présenter une largeur inférieure à 10 mètres et devra respecter les règles relatives à l'accessibilité
3. Les voiries devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
4. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

II – ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

Dans les zones de non aggravation du ruissellement, le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

Autres

Les forages dans la nappe phréatique ainsi que les installations de géothermie sont soumis à déclaration

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Uniquement dans la zone UXet le secteur UXb, à l'exception du secteur UXa :

Tout point de la construction ou installation doit être édifié suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (ou à l'alignement de fait)

Uniquement dans le secteur UXa à l'exception de la zone UX et du secteur UXb

1. Le long des avenues Adenauer et Pflimlin, toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimal de 11 mètres.
2. Le long de l'autoroute A36 et de sa bretelle de sortie, toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimal de 25 mètres.
3. Le long de toutes les autres voies et emprises publiques, toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimal de 9.5 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement aux réseaux des constructions, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Uniquement dans la zone UX et le secteur UXb, à l'exception du secteur UXa :

Tout point de la construction, installation ou extension devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune et sous réserve du respect des règles de sécurité.

Uniquement dans le secteur UXa à l'exception de la zone UX et du secteur UXb

Tout point de la construction, installation ou extension devra être implantée suivant un recul minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ARTICLE 8 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 UX- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans la zone UX et le secteur UXb, à l'exception du secteur UXa :

Les constructions d'annexes liées à une construction d'habitation existante sont limitées à une surface cumulée au sol de 50 m²

Uniquement dans le secteur UXa à l'exception de la zone UX et le secteur UXb :

La superficie au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 20 mètres en zone UX et dans le secteur UXb,
- 12 mètres en secteur UXa.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Clôtures

1. la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.
2. Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment au niveau de la visibilité au niveau des accès
3. En outre, uniquement dans le secteur UXa à l'exception de la zone UXet du secteur UXb : les clôtures seront réalisées exclusivement en panneaux grillagés.

Divers

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

ARTICLE 12 UX- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations s'il n'en résulte pas la création de plus de 30 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes
2. Les occupations et utilisations du sol jouxtant une limite séparative d'une parcelle comportant une habitation, devront être accompagnées, le long de cette limite séparative, d'un écran végétal.

En outre et uniquement dans le secteur UXa à l'exception de la zone UX et du secteur UXb :

1. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 emplacements de stationnement.
2. Les espaces libres seront traités en espaces verts plantés en harmonie avec les plantations existantes.
3. La superficie des surfaces plantées ne pourra être inférieure à 15% de la surface du terrain.
4. Les plantations réalisées sur la ceinture végétale existante devront être maintenues et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

Cette zone est concernée par des zones de dangers générés par la présence d'une conduite de gaz : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UF - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UF ci-dessous.

En outre, dans la zone de dangers graves pour la vie humaine générée par la canalisation de gaz et matérialisées sur le plan de règlement est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie (établissements recevant du public de plus de 300 personnes).

En outre, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, générée par la canalisation de gaz et matérialisées sur le plan de règlement est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 2 UF - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
2. Les aires de stationnement, les aires de stockage ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (hors décharge et gravière)
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation

dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.

5. Les constructions et installations à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, d'équipements sportifs
6. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement et déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage
7. Les opérations visées par des emplacements réservés.
8. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.
9. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UF- ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées et accès dont les caractéristiques correspondent à leur destination
2. Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
3. Les accès et voiries publiques ou privées devront avoir les caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie
4. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour
5. Les entrées bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu qu'elle que soit la largeur de la chaussée carrossable
6. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

ARTICLE 4 UF - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au système existant de distribution d'eau potable. Ce système devra être conforme à la législation en vigueur.

En l'absence d'un réseau collectif de distribution d'eau potable ou à défaut de branchement possible sur le système existant, le captage, forage ou puits

particulier devra préalablement être autorisé, être réalisé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et être suffisant pour assurer la défense incendie.

II – ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement.

Toute installation de raccordement au réseau d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement ou à défaut de branchement possible sur le système existant, un assainissement non collectif aux normes devra être mise en œuvre.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

Dans les zones de non aggravation du ruissellement, le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 UF - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

1. Tout point de la construction doit être édifiée suivant un retrait minimal de :
 - 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. (ou à l'alignement de fait)
 - 40 mètres de l'axe de l'autoroute A35.
2. Les locaux, cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou explosives nécessaires à l'exploitation ne pourront en aucun cas être implantés à moins de 50 mètres des voies et emprises publiques. (ou à l'alignement de fait)

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UF- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Tout point de la construction, installation ou extension devra être implantée suivant un recul minimum de 10 mètres.
2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune et sous réserve du respect des règles de sécurité.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ARTICLE 8 UF- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra

permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 UF- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 10 UF- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 30 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, château d'eau ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UF - ASPECT EXTERIEUR

1. Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment au niveau de la visibilité au niveau des accès.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres 50 maximum.
3. Les murs pleins sont interdits.

Divers

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

ARTICLE 12 UF- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.

2. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UF- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantées et entretenues. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UF- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones à Urbaniser

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AU- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Toute construction et installations à usage agricole
3. Toute construction à usage de bureaux, de commerce, hôtel, entrepôt, d'artisanat, d'industrie, sauf celles citées à l'article 2
4. Les carrières, gravières, décharges
5. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules usagés ou hors d'usage, tous déchets.
6. Les terrains de camping et les aires de stationnement pour stockage ou hivernage de caravanes.
7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
8. Les parcs d'attraction
9. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées (en dehors des terrains de camping).
10. Les installations classées.
11. Les chenils
12. Les antennes relais
13. Les éoliennes

ARTICLE 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions et installations à usage d'activité (bureaux, services) à condition que cette dernière soit intégrée dans le volume de l'habitation d'une surface de plancher maximale de 80 m² et qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances ou de problème de sécurité pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone (habitat).
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les opérations visées par des emplacements réservés.
4. Les constructions et utilisation à usage de service public ou d'intérêt collectif.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération et son urbanisation doivent porter sur l'ensemble de la zone, après éventuelle restructuration du parcellaire ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains ;
- l'opération devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- l'opération devra être contiguë à des équipements publics existants (voirie, réseaux,...)
- les équipements propres à l'opération seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur et notamment :
 - . la desserte et la voirie propre à l'opération
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante prenant en compte la protection incendie correcte de la zone
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire. Celui –ci devra prendre en compte le classement de la zone en zone de compensation du ruissellement.
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 - . Le réseau gaz
 -

réalisés selon les normes en vigueur

En secteur de mixité sociale tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30% de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30% de logements financés en PLS ou assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AU- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une emprise minimale de 4 m. En fonction de l'opération projetée, un accès d'une largeur plus important pourra être imposé.
2. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation « desservant » la zone pourront être limités ou interdits dans l'intérêt de la sécurité
3. A l'intérieur de la zone, le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation et emprises publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Si une construction est implantée en front de rue, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres. En fonction de l'opération projetée, un accès d'une largeur plus importante pourra être imposé.

6. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
7. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et être adaptées à l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique ou destinée à être incorporée dans le domaine public devra présenter une largeur conforme aux besoins générés par l'opération.

ARTICLE 4 1AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable.

II – ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

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

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

La zone est classée en zone de compensation du ruissellement.

Une gestion au terrain des eaux pluviales doit être réalisée. En cas d'insuffisance d'une gestion au terrain, le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.

Autres

Les forages dans la nappe phréatique ainsi que les installations de géothermie sont soumis à déclaration

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 1AU- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

1. Toute construction et installation doit être édifiée suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques internes et externes à la zone (ou de l'alignement de fait).
2. Toute construction et installation doit être édifiée suivant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la rue de la Hardt (ou son alignement de fait)

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si leur hauteur est inférieure à 2.3m et leur superficie au sol inférieure à 6m² ;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante,**
- aux installations nécessaires au branchement des constructions aux réseaux.
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 7 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Tout point de la construction, installation et extension devront respecter un recul par rapport au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. L'implantation de toute construction dans une bande de trois mètres de large le long des limites séparatives est autorisée sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune.
3. Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m² ;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante,**
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE 8 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 1AU- EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE 10 1AU- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

La construction devra être implantée et conçue en respectant le terrain naturel. Il ne sera apporté d'autres modifications au terrain naturel que celles indispensables aux besoins techniques de la construction, à l'implantation de la construction par rapport à la voie, en application du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, aux accès de garages, à l'édification de terrasses de plain-pied ou surélevées jusqu'au niveau du rez-de-chaussée de la construction.

Clôtures sur rue

1. Les clôtures doivent obligatoirement être établies en bordure du domaine public sauf en cas d'existence d'un alignement de fait différent ou pour délimiter une aire de stationnement d'automobiles en recul du domaine public.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.50 mètres maximum
3. L'éventuel mur bahut (mur plein) ne dépassera 1.25 mètres (y compris les couvertines) et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré ou d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage. Les éléments de clôture tels que portillon, portail.. ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 m
4. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
6. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée par une bordurette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.80 mètres maximum.

L'utilisation de béton, aggro ou brique est proscrite

Seul un muret en béton ou aggro d'une hauteur maximum de 0,20 m est autorisé

ARTICLE 12 1AU- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.
2. Les places de stationnement devront être situées sur le domaine privé en bordure des voies internes à la zone.
4. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 60 m² de surface de plancher.
5. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :
 - pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
 - Pour les autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 1AU- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 1AUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 1AUX ci-dessous.

ARTICLE 2 1AUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article et qu'elles ne présentent pas de dangers, de nuisances ou de problèmes de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Uniquement dans la zone 1AUX, à l'exception des secteurs 1AUXa et 1AUXb

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 25% de la surface de plancher de l'existant et ce, une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sans entraîner la création d'un nouveau logement.
2. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
3. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (à l'exception des gravières et des décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les constructions et installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - industriel,
 - d'artisanat,
 - de commerce à condition de ne pas dépasser 4000m² de surface de vente,
 - d'entrepôt,
 - de bureaux
6. D'élevages d'animaux non domestiques ne générant pas de périmètres d'éloignement et sous réserve de l'obtention du certificat de capacité et de l'autorisation d'ouverture délivrée par la Préfecture

7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité de l'établissement
 - que la superficie de l'habitation n'excède pas 80m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
 - qu'elles soient limitées à une seule habitation par activité et par bâtiment
8. les constructions d'annexes liées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU (tels que garages, abris de jardins,...) sont limitées à deux entités ne dépassant pas une surface cumulée au sol de 50m².
9. Les opérations visées par des emplacements réservés.
10. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone
11. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.
12. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection
13. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage

Uniquement dans le secteur 1AUXa, à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXb

1. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
2. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (à l'exception des gravières, et des décharges).
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les constructions et installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier
 - de commerce à condition de ne pas dépasser 4000m² de surface de vente,
 - de bureaux
 - artisanal
 - industriel
 - d'entrepôts
5. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'établissement
 - que la superficie de l'habitation n'excède pas 80m² de surface de plancher,

- qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,
 - qu'elles soient limitées à une seule habitation par activité et par bâtiment.
6. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage
7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de dangers ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
8. Les opérations visées par des emplacements réservés.
9. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.

Uniquement dans le secteur 1AUXb, à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXa

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 25% de la surface de plancher de l'existant et ce, une seule fois à compter de l'approbation du PLU et sans entraîner la création d'un nouveau logement.
2. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
3. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone (à l'exception des gravières et des décharges).
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les constructions et installations à usage :
 - d'hébergement hôtelier,
 - industriel,
 - d'artisanat,
 - d'entrepôt,
 - de bureaux
6. D'élevages d'animaux non domestiques ne générant pas de périmètres d'éloignement et sous réserve de l'obtention du certificat de capacité et de l'autorisation d'ouverture délivrée par la Préfecture
7. Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité de l'établissement
 - que la superficie de l'habitation n'excède pas 80m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
 - qu'elles soient limitées à une seule habitation par activité et par bâtiment
8. les constructions d'annexes liées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU (tels que garages, abris de jardins,...) sont limitées à deux entités ne dépassant pas une surface cumulée au sol de 50m².

9. Les opérations visées par des emplacements réservés.
10. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone
11. Les antennes relais sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur une construction existante.
12. Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- que soit réalisé un plan d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone permettant une organisation et une desserte interne cohérente et globale.
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains
- L'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
- l'aménagement devra être contigu à des équipements publics existants (voirie, réseaux)
- que les équipements propres à l'aménagement de la zone soient réalisés par l'aménageur ou le constructeur et notamment:
 - . la desserte et la voirie propre à l'aménagement
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte de la zone
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire. Celui –ci devra prendre en compte le classement de la zone en zone de compensation du ruissellement.
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 - . le réseau de gaz
-
- L'ensemble de ces réseaux seront réalisés selon les normes en vigueur.
- L'aménagement de la zone peut se faire par tranches à condition que la réalisation de chaque tranche soit conforme au plan d'aménagement d'ensemble et au plan d'ensemble des réseaux et de la voirie
- Pour les zones 1AUX où un giratoire est existant ou programmé, la ou les voiries de la zone devront être raccordées obligatoirement aux amorces de voiries créées au niveau du giratoire

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AUX- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les accès pourront être imposés sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Les entrées cochères des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu qu'elle que soit la largeur de la chaussée carrossable.
4. Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
5. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
- 6.. Pour les zones 1AUX où un giratoire est existant ou programmé, la ou les voiries de la zone devront être raccordées obligatoirement aux amorces de voiries créées au niveau du giratoire. Aucun accès direct ne pourra se faire depuis les RD38, RD 39 et RD201.
7. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur une distance de 15 m minimum par rapport à l'emprise publique des giratoires.
8. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

En outre, et uniquement dans le secteur 1AUXa :

1. Le nombre d'accès sera limité à un seul par tranche de 30m de façade
2. Les accès directs aux aires de stationnement sont interdits depuis les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation devra présenter une largeur conforme aux besoins générés par l'opération.
2. Les voiries devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voiries en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 1AUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

II- ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

Eaux usées

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

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable.

En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.

Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Eaux pluviales

La zone est classée en zone de compensation du ruissellement.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion au terrain des eaux pluviales produites.

En cas d'impossibilité technique d'un rejet en milieu naturel ou en infiltration, les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

Autres

Les forages dans la nappe phréatique ainsi que les installations de géothermie sont soumis à déclaration

III – AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication

ARTICLE 5 1AUX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 1AUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou à l'alignement de fait.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 1AUX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Uniquement dans la zone 1AUX et le secteur 1AUXb, à l'exception du secteur 1AUXa

1. Tout point de la construction ou installation devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune et sous réserve du respect des règles de sécurité.

Uniquement dans le secteur 1AUXa à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXb

Tout point de la construction ou installation devra être implantée suivant un recul minimum de 6 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ARTICLE 8 1AUX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Uniquement dans la zone 1AUX et le secteur 1AUXb, à l'exception de la zone 1AUXa

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

Uniquement dans le secteur 1AUXa à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXb

Une distance d'au moins 6 mètres entre deux constructions devra être respectée.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 1AUX- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans la zone 1AUX et le secteur 1AUXb, à l'exception de la zone 1AUXa

Les constructions d'annexes liées à l'habitation existant à la date d'approbation du PLU (tels que garages, abris de jardins,...) sont limitées à deux entités ne dépassant pas une surface cumulée au sol de 50m².

Uniquement dans le secteur 1AUXa à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXb

La superficie au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 1AUX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :
- 20 mètres en zone 1AUX et dans le secteur 1AUXb,
 - 12 mètres en secteur 1AUXa.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 1AUX - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Clôtures

1. la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.
2. Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment au niveau de la visibilité au niveau des accès
3. En outre, et uniquement en secteur 1AUXa : les clôtures seront réalisées exclusivement en panneaux grillagés.

Divers

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

ARTICLE 12 1AUX- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extensions, de transformations ou de rénovations s'il n'en résulte pas la création de plus de 30 m² de surface de plancher.
3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes : l'espace réservé au stationnement sécurisé des

vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

En outre et uniquement dans le secteur 1AUXa à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXb :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 emplacements de stationnement.

ARTICLE 13 1AUX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés. Les choix d'essences et de végétation sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes

En outre et uniquement dans le secteur 1AUXa à l'exception de la zone 1AUX et du secteur 1AUXb :

1. La superficie des surfaces plantées ne pourra être inférieure à 15% de la surface du terrain.
2. Des plantations devront être réalisées, maintenues et entretenues sur le pourtour de la zone et notamment le long du RD38 de façon à créer un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AUX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX

Cette zone est concernée par des zones de dangers générés par la présence d'une conduite de gaz : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 2AUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 2AUX ci-dessous.

ARTICLE 2 2AUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisées dans la zone.
3. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 2AUX- ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 2AUX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 2AUX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 2AUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 1.5m.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 2AUX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.80 mètre.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 2AUX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 9 2AUX- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 2AUX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 2AUX - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 12 2AUX- STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 2AUX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 2AUX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 27 décembre 2006 et figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Cette zone est également concernée par des zones de dangers générés par la présence d'une conduite de gaz : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Ajoutons qu'outre les conditions listées ci-dessus, les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières (se référer aux documents visés) liées au risque inondation et aux zones de danger générées par la présence d'une conduite de gaz :

Uniquement dans le secteur Aa (à l'exception du secteur Ac)

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les opérations figurant en emplacement réservé
4. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

Uniquement dans le secteur Ac (à l'exception du secteur Aa)

1. L'aménagement, la transformation et l'extension des exploitations agricoles existantes ou des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et qu'elles n'entraînent pas d'augmentation du nombre de personnes exposées.
2. La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, ma cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
5. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs et dans le respect de la législation en vigueur.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection
6. Les opérations figurant en emplacement réservé

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
3. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

II – VOIRIE

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

Les voies et accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II - ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement s'il existe au droit de la propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou le terrain ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordables.

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès service concessionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants. Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

III. AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Tout point de la construction ou installation doit s'implanter suivant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (ou alignement de fait) et emprises publiques existantes, aux fossés et aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et aux branchements des constructions aux réseaux, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Tout point de la construction, installation ou extension devra s'implanter suivant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.5 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières

Clôtures

Aucune clôture en dur (béton, aggro,...) n'est autorisée.

Architecture

Uniquement dans le secteur Ac

1. Les bâtiments à usage d'activités devront comporter des couleurs de façades se situant dans les tons brun foncé, vert foncé ou gris. Les couleurs des façades ne

présenteront pas différents linéaires verticaux. Une harmonie architecturale devra être respectée.

2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère. Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable. Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Toitures

Uniquement dans le secteur Ac

1. A l'exception des toitures végétalisées, les constructions devront présenter une pente de toit minimale de 20°.

2. Une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain selon les normes rappelées en annexe du règlement.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés.
2. Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles et Forestières

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 27 décembre 2006 et figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

Elle est également concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernées. Ces périmètres sont représentés, à titre informatif, sur le plan de règlement.

Cette zone est également concernée par des zones de dangers générées par la présence d'une conduite de gaz : les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

En outre, dans la zone de dangers graves pour la vie humaine générée par la canalisation de gaz et matérialisées sur le plan de règlement est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie (établissements recevant du public de plus de 300 personnes).

En outre, dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, générée par la canalisation de gaz et matérialisées sur le plan de règlement est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les occupations du sol admises, qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou à son intérêt général, les occupations et utilisations suivantes :

Ajoutons qu'outre les conditions listées ci-dessus, les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières (se référer aux documents visés) liées au risque inondation, à la

présence de périmètres de protection de captages d'eau potable et aux zones de danger générées par la présence d'une conduite de gaz :

Dans la zone N uniquement (à l'exception de tous les secteurs)

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les opérations figurant en emplacement réservé
4. Les serres
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection, ou d'entretien des cours d'eau et de leurs berges.
6. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs et dans le respect de la législation en vigueur.
7. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

Dans le secteur Na uniquement

1. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités de sport et de loisirs. (100 m² de surface au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU)
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes (30 m² de surface au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU)
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur superficie au sol ne dépasse pas 100 m²
6. Les opérations figurant en emplacement réservé.
7. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

Dans le secteur Na1 uniquement

1. Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés qu'après études préalables, dans le respect de la législation en vigueur et après autorisation du Préfet.

2. L'extension des constructions existantes ainsi que la construction de locaux techniques non habités d'une surface inférieure à 20m².
3. Les travaux d'infrastructures publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
4. Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.
5. Les aires de stationnement extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces aires de stationnement ne soient pas situées dans une dépression.
6. Les opérations figurant en emplacement réservé.
7. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

Dans le secteur Nd uniquement

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30m² d'emprise au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU) des constructions et installations existantes, liées ou nécessaires à l'activité d'un club canin.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les opérations figurant en emplacement réservé.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

Dans le secteur Ne uniquement

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol de faible emprise (telles que cheminées,...) liées ou nécessaires à la mise en valeur et la réhabilitation en espace naturel.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30m² d'emprise au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU) des constructions et installations existantes nécessaires à la réhabilitation du site en espace naturel.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
5. Les opérations figurant en emplacement réservé.

6. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection.

Dans le secteur Ng uniquement

1. Les constructions liées ou nécessaires à l'activité d'extraction et de stockage de matériaux et à l'exploitation des gravières (y compris les installations classées) à condition que leur superficie ne dépasse pas 100 m² de surface au sol à compter de l'approbation du présent PLU (cette restriction ne porte pas sur les stocks et convoyeurs terrestres liés à l'activité d'extraction).
2. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à condition que leur superficie ne dépasse pas 30 m² de surface au sol à compter de l'approbation du présent PLU.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
5. Les opérations figurant en emplacement réservé.
6. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection

Dans le secteur Nh uniquement

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30 m² d'emprise au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU) de toutes constructions à usage d'habitation existantes, et sans création de nouveau logement.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les annexes aux bâtiments d'habitation existants à condition d'être édifiées entre 4 et 15 m de la construction principale dont elles dépendent et dans la limite de deux annexes au total d'une superficie maximale cumulée de 50 m² d'emprise au sol, à compter de l'approbation du présent PLU sans création de nouveau logement.
6. Les opérations figurant en emplacement réservé.

Dans le secteur Nj uniquement

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toutes constructions existantes. (50 m² de surface au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU)
2. Les constructions, installations liées aux activités existantes (100 m² de surface au sol maximum à compter de l'approbation du présent PLU)
3. Les abris de jardin sont limités à 6 m² de surface de plancher et à 2 m de hauteur

4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur superficie au sol ne dépasse pas 100 m²
5. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
6. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
7. Les opérations figurant en emplacement réservé

Dans le secteur Nf uniquement

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les installations, ouvrages et constructions liées à l'exploitation forestière et à l'entretien de l'ancien canal à condition que leur superficie au sol ne dépasse pas 100 m²
3. Les opérations figurant en emplacement réservé
4. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
4. Les voies et accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie
5. Les accès aux parcelles et aux aires de stationnement depuis le domaine public routier départemental devront intégrer les prescriptions du chapitre 7 du règlement de la voirie départementale.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une demande de raccordement devra être déposée en Mairie qui la transmettra au service exploitant le réseau d'eau potable

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II - ASSAINISSEMENT

Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif.

Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Une demande d'autorisation d'installation d'un système de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Toutefois, le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou le terrain ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordables.

Une demande d'autorisation de déversement au réseau d'assainissement devra être déposée auprès du service concessionnaire de réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

III. AUTRES RESEAUX

1. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2. Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Tout point de la construction doit être édifié suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (ou l'alignement de fait), chemins, berges des cours d'eau et fossés

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Dans toute la zone et tous les secteurs à l'exception du secteur Nj :

1. Tout point de la construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Une implantation sur limites séparatives peut être autorisée en cas d'institution d'une servitude de cour commune.

Uniquement dans le secteur Nj :

1. Toute construction ou installation peut s'implanter sur limites séparatives ou suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. L'implantation de toute construction dans la bande des trois mètres de large le long des limites séparatives est autorisée sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et aux branchements des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,50 mètre

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tout point de deux constructions principales voisines.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont limitées à 100m² au sol.

En outre, uniquement dans le secteurs Na1

L'extension des constructions existantes ainsi que la construction de locaux techniques sont limitées à 20 m² au sol.

En outre, uniquement dans les secteurs Na, Nd, Ne et Nh

L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 30 m² au sol.

En outre, uniquement dans le secteur Nj

1. L'extension mesurée des constructions existantes est limitée à 50 m² au sol
2. Les abris de jardin sont limités à 6 m² au sol

En outre, uniquement dans les secteurs Na, Ng et Nj

Les constructions sont limitées à 100 m² de surface au sol.

En outre et uniquement dans le secteur Nh :

Les constructions d'annexes liées à l'habitation existante sont limitées à une surface cumulée de 50 m² au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

4. En secteur Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2 m

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Aucune clôture en dur (béton, aggro,...) n'est autorisée.

En outre, et uniquement dans le secteur Nh

Architecture

Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements ou exhaussements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

Clôtures sur rue

1. Les clôtures doivent obligatoirement être établies en bordure du domaine public sauf en cas d'existence d'un alignement de fait différent ou pour délimiter une aire de stationnement en recul du domaine public.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.50 mètres maximum
3. L'éventuel mur bahut (mur plein) ne dépassera 1.25 mètres (y compris les couvertines) et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré ou d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage. Les éléments de clôture tels que portillon, portail.. ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 m
4. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
6. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée par une bordurette en béton.

Clôtures sur limites séparatives

1. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1.80 mètres maximum.
2. L'utilisation de béton, aggro ou brique est proscrite
3. Seul un muret en béton ou aggro d'une hauteur maximum de 0,20 m est autorisé

ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain selon les normes rappelées en annexe du règlement.

ARTICLE 13 N- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus. Les surfaces végétalisées et les matériaux perméables devront être privilégiés.
2. Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de règlement.
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
3. Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L421-4 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ANNEXES

**Définitions
Utiles**

**Adresses des éléments bâtis
remarquables**

**Normes de
Stationnement**

**Information relative au risque
de retrait-gonflement des argiles**

DEFINITIONS UTILES

ACCES

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée (ou emprise publique ou privée) ouverte à la circulation qui assure sa desserte.

L'accès correspond selon les cas à un linéaire de façade de terrain (portail par exemple), ou de la construction (porche par exemple) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain ou accèdent aux places de stationnement depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Elément d'une façade situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

AFFOUILLEMENT

Creusement volontaire du sol naturel

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite (constitué par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) du domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation s'appliquent selon le cas :

- par rapport aux limites futures des voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues
- lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables
- ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants. (Alignement de fait)

ANNEXES

Les annexes (remises, abris bois, abri de jardin, dépendance, local technique, garage, abri à vélo...) sont des constructions non habitables, de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, qui peuvent être accolées ou dissociées de la construction principale, mais sans communication directe avec ladite construction principale.

CARPORT

Abri ouvert pour la voiture composé de poteaux qui portent un toit (sans aucun mur).

CLAIRE VOIE

Ouvrage composé d'éléments laissant passer le jour, ouvrage ajouré

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles comprennent les installations et les constructions qui permettent de répondre aux besoins collectifs de la population.

Par exemple :

- les locaux et installations affectés à des services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies,...) ;
- les crèches, halte-garderie et multi-accueils ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaires, technique ou professionnel, d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ; pôle médical,..
- les établissements d'actions sociales, les résidences sociales, logements foyers ; les résidences pour personnes âgées
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphiques ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial.

CONSTRUCTION :

Le terme construction comprend également, au sens du présent règlement, tous bâtiments, équipements ou installations.

Ce terme recouvre non seulement les constructions sans fondation mais aussi les ouvrages, installations et outillages impliquant une implantation dans le sol ou une occupation du sous-sol ou du sur sol

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction principale est une construction à usage d'habitat, activités, équipements, bureaux, ou commerces, y compris les garages à condition qu'ils aient un accès direct depuis la construction principale.

DEPOT DE VEHICULES

Emplacement réservé aux véhicules destinés à ne pas être déplacés régulièrement.

EXHAUSSEMENT

Elévation volontaire du sol naturel

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contigüe ou surélévation (y compris construction d'un garage accolé s'il y a communication directe avec la construction existante)

FAITAGE

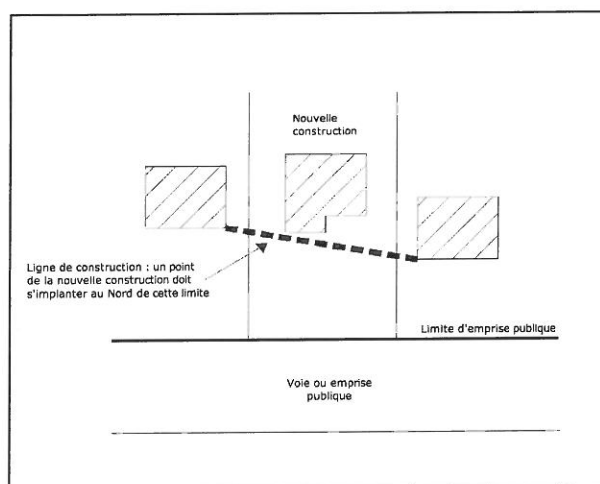
Intersection horizontale d'une toiture, quelqu'en soit le type (deux pentes, mono pente, contrée, biseau,...), par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

FRONT DE RUE

Est situé en front de rue, le terrain directement accessible depuis une voie publique ouverte à la circulation automobile.

LIGNE DE CONSTRUCTION

La ligne ou bande d'implantation est définie par les constructions voisines :



Une implantation « suivant la ligne de construction » signifie qu'un point de la construction doit se trouver sur cette ligne.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

TERRAIN NATUREL

Est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris

VOIE

Espace qui dessert plusieurs unités foncières et comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables. Elle comprend également les emprises d'espaces verts et les places de stationnement. Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques. Toutefois, ne constituent pas une voie, les servitudes de passage.

ADRESSES DES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES

26, Grand'Rue

28, Grand'Rue

116, Grand'Rue

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	2 places minimum par logement. Les immeubles collectifs ou ensembles de logements de plus de 5 unités devront comporter un supplément d'une place banalisée par logement.
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Service public ou d'intérêt collectif	
* Culture et loisir	1 place / 10 personnes
*Enseignement	1 place/70 m ² de surface de plancher
*Santé et action sociale	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
*Equipement sportif et de loisirs	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 40 m ²
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Entrepôts, ateliers, stockage....	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 150 m ² de surface de plancher-; restaurants	1 place par tranche de 30 m ² de plancher
Commerces et restaurant de plus de 150 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher

NB : conformément au code de l'urbanisme, une seule place par logement locatif social est imposée (sans tenir compte de la superficie de plancher)

6. Information relative au risque de retrait-gonflement des argiles

La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit un dispositif spécifique à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales ou plus rarement de phénomènes de fluage avec ramollissement. Les dégâts occasionnés en cas de risque fort ou moyen peuvent être importants et générer des surcoûts en cas de sinistre sur les édifices. **Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent pourtant constructibles.**

Dans les zones exposées à ce risque, cette loi rend obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 l'établissement dans certains cas d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des aléas forts ou moyens afin de sécuriser les constructions. Depuis cette date, une nouvelle cartographie du risque sert de référence.

A Sausheim, le risque est moyen sur la partie ouest du ban, là où se trouvent les secteurs habités.

