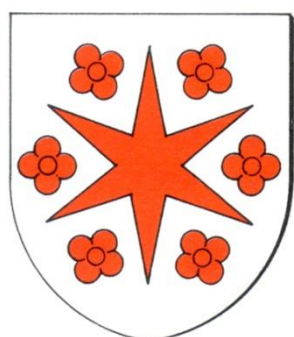


PLAN LOCAL d'URBANISME

Document de travail

Herrlisheim-près-Colmar



3c. Règlement – document écrit



Novembre 2018

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 – ZONE UA	7
CHAPITRE 1I – ZONE UC	16
CHAPITRE III – ZONE UE	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU.....	30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	38
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de HERRLISHEIM-PRES-COLMAR tel qu'il est délimité au plan de zonage.

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

- 2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan Local d'urbanisme approuvé le 17 novembre 2010.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publiques transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3. Les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées figurent en annexe du PLU
- 2.4. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de la Lauch, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006, s'appliquent aux parties du territoire de la commune de Herrlisheim situées en zone inondable telles qu'elles sont reportées à titre d'information sur les plans de zonage au 1/2000^e et 1/5000^e. Le PPRI du bassin versant de la Lauch est annexé au présent PLU.
- 2.5. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007.
- 2.6. **La démolition** de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007.
- 2.7. En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, lot par lot.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelle et forestière.

Le P.L.U. de HERRLISHEIM délimite au plan de zonage :

- une zone urbaine UA qui comprend les secteurs UAf et UAg ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCs, UCe et UCc ;
- une zone urbaine UE qui comprend les secteurs UEa, UEb et UEc ;
- une zone à urbaniser AU composée des secteurs AUa, AUc, AUD et AUe.
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab (et sous-secteur Ab1) et Ac ;
- une zone N naturelle composée des secteurs Na, Nc (et sous-secteur Nc1), Nd, Ne, Ne1, Nf, Nz et Nj.

4. Adaptations mineures

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

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

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

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

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

A Herrlisheim-près-Colmar, les articles L.111-15 et L.111-23 (ancien article L.111-3 du code de l'urbanisme) s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.
--

6. Définitions :

- **Acrotère :**
Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture, ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.
- **Bâtiment annexe :**
Un bâtiment annexe est une construction de faible superficie, accolée ou non à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité professionnelle d'une dimension maximale de 30 m².
- **Emprise au sol des constructions :**
Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.
- **Carport :**
Abri couvert totalement ouvert sur les côtés, destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries. Un carport peut être adossé à un bâtiment.
- **Égout du toit :**
Ligne basse de la couverture d'une construction.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit du noyau urbain de la commune comportant des constructions à usage d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et de service. Cette zone qui présente une morphologie urbaine dense est destinée à assurer une fonction de centralité.

La zone UA comprend les secteurs UAf (remparts), UAg (secteur spécifique).

CHAPITRE 1 – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.5. La démolition de tout ou partie de bâtiments à protéger et porches au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le document graphique.
- 1.6. Tout bâtiment dans les « jardins et espaces ouverts » à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisées sur le document graphique.
- 1.7. Les occupations et utilisations du sol ne prenant pas en compte les prescriptions du PPRI joint en annexe du PLU.

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

Une partie de la zone UA est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées du PPRI approuvé et annexé au PLU.

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. Les bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 doivent être conservés dans leur aspect et pourront faire l'objet de rénovation, transformation et aménagement ne portant pas atteinte à leur caractère architectural.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Dans le secteur UAg, la voirie pour véhicules motorisés devra avoir une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres au moins lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 6,50 mètres au moins lorsqu'il s'agit de desservir plus de 4 logements

Cela ne concerne pas les voiries à sens unique.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunications

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel conformément aux textes réglementaires en vigueur.

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

Eaux pluviales

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

6.1. Sauf dans le secteur UAg, les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies.

6.2. Dans le secteur UAg, les constructions pourront être implantées sur l'alignement ou en recul de l'alignement.

6.3. Règles spécifiques pour les piscines :

Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 2 mètres des voies et emprises publiques.

6.4. Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées pour tout ou partie dans la marge de recul visée l'article 6.1 : les extensions des constructions existantes implanter en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante est autorisée.
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...),

aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;

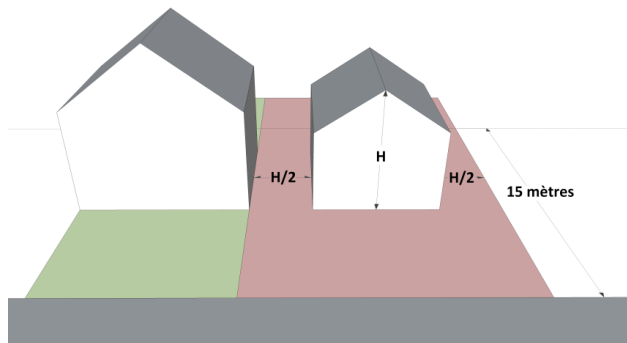
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

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

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

- 7.1. Sur une profondeur de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies, le bâtiment à construire doit être implanté sur limite séparative ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

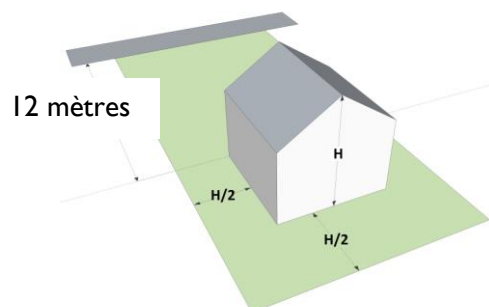
Illustration indicative :



- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 12 mètres à partir de l'alignement :

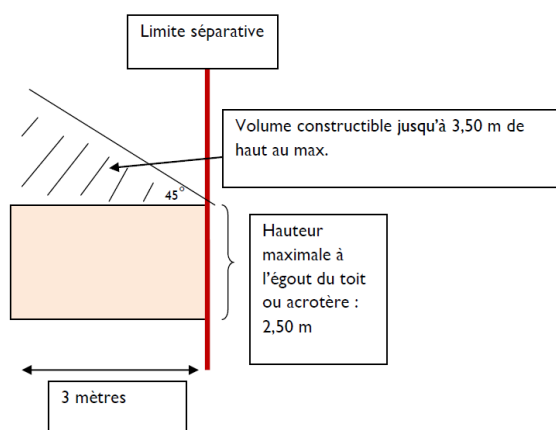
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($h/2$) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Illustration indicative :



- toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres sur limite séparative à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ; en outre, entre 0 et 3 mètres de la limite séparative la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder un volume défini par un angle de 45° compté à partir d'une hauteur de 2,50 mètres sur limite séparative.

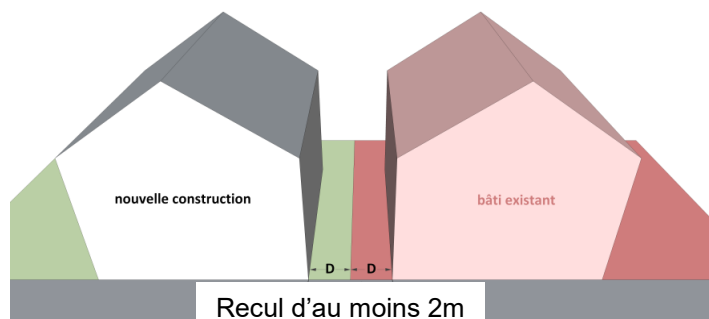
Illustration indicative :



- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

7.3. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 2 mètres, afin de permettre l'entretien des façades.

Illustration indicative :



7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.

7.5. Règles spécifiques pour les piscines

Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives.

7.6. Les articles 7.1 à 7.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
- aux carports ;
- aux éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

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

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

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

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain. Cette emprise est limitée à 25 % dans le secteur UAg.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 150 m², et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 15 ans ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements).

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf dans le secteur UAf, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2.** Dans le secteur UAf, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit et à 10,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, pour les bâtiments publics et pour la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sans en dépasser leur volumétrie initiale.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.
Les couleurs vives sont proscrites.

11.2. Toitures

Les pentes de toitures des bâtiments doivent être recouvertes de tuiles plates de teintes rouge terre cuite à brun. Des capteurs solaires pourront être intégrés dans la toiture sous réserve de respecter les dispositions correspondantes présentées en annexe.

Leur pente ne peut être inférieure à 45°, sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'inscrivant dans la volumétrie générale, pour les extensions des constructions existantes et pour la réhabilitation des bâtiments existants (maintien de la pente de toiture préexistante).

Dans le secteur UAf, les faîtages des toitures doivent être orientés selon les indications reportées au plan de zonage.

Les bâtiments publics et les abris de jardin sont exemptés de ces règles.

11.3. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

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

11.4. Clôtures

Clôture sur rue

Les murs pleins existants de 2 mètres doivent être maintenus, et le cas échéant, reconstruits à l'identique (dans leur volumétrie). Les percements ponctuels pour la gestion des accès sont autorisés.

Les clôtures nouvelles doivent être de conception simple et constituées d'un mur plein enduit ou en pierre apparente, ou d'un mur bahut (de 1 mètre maximum)

surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale des clôtures devra être comprise entre 1,50 et 2,20 mètres. Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si la clôture se situe en continuité d'un mur plein de plus de 2,20 m à condition de ne pas excéder la hauteur de la clôture limitrophe préexistant et à condition que la clôture nouvelle soit constituée d'un mur plein.

Clôture sur limite séparative

Les murs pleins existants de 2 mètres et plus doivent être maintenus, et le cas échéant, reconstruits à l'identique (dans leur volumétrie). Les percements ponctuels pour la gestion des accès sont autorisés.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit de murs pleins, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances. Les clôtures existantes peuvent faire l'objet de réfection même si elles excèdent les hauteurs mentionnées à l'article 11.4.

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

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations, selon les normes minimales ci-après. Ces aires de stationnement pourront être aménagées sur des terrains disjoints du terrain d'emprise de l'opération, mais situés à sa proximité directe.
- 12.2.** La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

NORMES DE STATIONNEMENT

Logements

1. Normes minimales établies par rapport au nombre de logements :

logements : : 2 pl/logement

Lors de toute opération d'aménagement ou de construction collective, il sera prévu, en plus des normes de stationnement précédentes, la réalisation d'une place de stationnement pour 2 logements créés, aisément et directement accessible depuis la voie publique.

2. Normes minimales établies pour les autres constructions :

- **foyer de personnes âgées** : 1 pl/10 chambres
- **commerces de 300 m² et moins** : néant

- **commerces de plus de 300m² de surface de vente et centre commerciaux** : 60 % de la surface de plancher + places de livraison
- **marchés** : 60 % SdP. + places aux véhicules des commerçants
- **bureaux** : 60 % SdP
- **ateliers, dépôts** : 10 % SdP
- **hôpitaux** : 40 % SdP
- **Hôtels** : 60 % SdP
- **Construction d'intérêt collectif** : en fonction des besoins

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation > 200 m ² de surface de plancher	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

Les jardins et espaces ouverts repérés au plan de zonage 3a sont protégés au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE 1I – ZONE UC

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UC correspond aux extensions les plus récentes ; elle comprend le secteur UCc (assainissement autonome), UCs (équipements) et le secteur UCe (activité économique).

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 5 unités ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol ne prenant pas en compte les prescriptions du PPRI joint en annexe du PLU et les risques d'inondation par remontée de nappe.
- 1.6. **Dans les secteurs UCs** ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UC 2.1.

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

Une partie de la zone UC est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées du PPRI approuvé et annexé au PLU.

- 2.1. **Dans les secteurs UCs** ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

La voirie pour véhicules motorisés devra avoir une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres au moins lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 6,50 mètres au moins lorsqu'il s'agit de desservir plus de 4 logements.

Cela ne concerne pas les voiries à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dimensionnée de manière à permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères, de services, chasse neige...) de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Aucun nouvel accès sur la RD1 bis ne pourra être réalisé.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées ; en outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans le secteur UCc, en l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Le long de la RD 1 bis, les abris de jardin de 9 m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur de 3 mètres maximum sont autorisés dans la marge de recul.

6.2. Règles spécifiques pour les piscines

Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 2 mètres des voies et emprises publiques.

6.3. Nonobstant les dispositions de l'article 6.1., dans les cas suivants, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement :

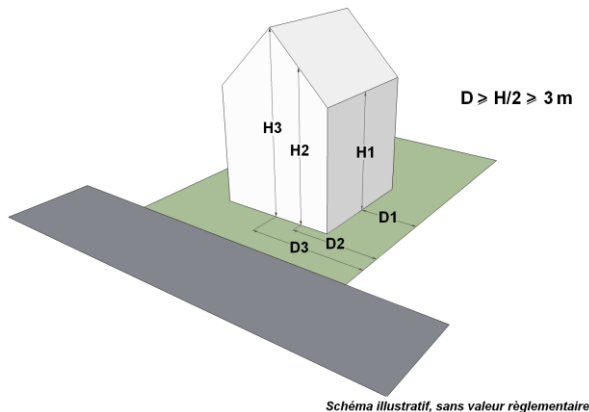
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau,...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
- les locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
- les travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées pour tout ou partie dans la marge de recul visée à l'article 6.1 : les extensions des constructions existantes édifiées en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante sont autorisées ;
- les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les carports ;
- les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs UCe et UCs ;

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

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cet article ne s'applique pas aux secteurs UCs.

Illustration indicative :



- 7.2. Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres sur limite séparative et à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ; en outre, entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder un volume défini par un angle de 45 compté à partir d'une hauteur de 2,50 mètres sur limite séparative.
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- En cas de projet architectural commun.

Cet article ne s'applique pas aux secteurs UCs.

- 7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 s'appliquent.

- 7.4. **Dans les secteurs UCs**, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en recul de celles-ci.

- 7.5. Règles spécifiques pour les piscines

Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives.

7.6. Nonobstant les dispositions des articles 7.1 à 7.3, les constructions pourront être implantées en recul ou sur limite dans les cas suivants :

- les travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles ;
- les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- les constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau,...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
- les carports et constructions annexes de moins de 20 m² ;
- les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

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

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

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder les 2/3 de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UCs et UCe et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant aménagement. Dans les secteurs concernés par le PPRI, il conviendra de calculer la hauteur à partir du niveau des plus hautes eaux.

10.1. Sauf dans les secteurs UCs et UCe, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Les bâtiments à toiture plate ou à faible pente ne devront pas excéder 6 mètres de hauteur au total.

10.2. Dans le secteur UCe, les constructions ne pourront excéder 12 mètres de hauteur.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensable, pour les bâtiments publics et pour la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sans en dépasser leur volumétrie initiale.

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

11.1. Bâtiments

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

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

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

La longueur maximale de ligne de faitage continue de bâtiment à usage d'habitation à édifier ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faitage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but.

11.2. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout effet de "taupinière" est interdit.

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

11.3. Clôtures

Les clôtures devront être de conception simple et ne pourront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Toutefois les clôtures existantes peuvent faire l'objet de réfection même si elles excèdent cette hauteur.

Les clôtures sur rue peuvent être constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit de murs pleins, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement, directement ou facilement accessible depuis la voie publique, correspondant aux

besoins nouveaux issus de ces opérations, selon les normes minimales figurant ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

NORMES DE STATIONNEMENT

Logements

1. Normes minimales établies par rapport au nombre de logements :

Logements : 2 pl/logement, pour les maisons individuelles et habitats accolés, dont au moins une place hors accès et aisément accessible.

Lors de toute opération d'aménagement ou de construction collective, il sera prévu, en plus des normes de stationnement précédentes, la réalisation d'une place de stationnement pour 2 logements créés.

2. Normes minimales établies pour les autres constructions :

- **foyer de personnes âgées** : 1 pl/10 chambres
- **commerces de 300 m² et moins** : 50 % de la SdP
minimum 2 places
- **commerces de plus de 300m² de surface de vente
et centre commerciaux** : 100 % de la surface de plancher +
places de livraison
- **marchés** : 60 % SdP + places aux
véhicules des commerçants
- **bureaux** : 60 % SdP
- **ateliers, dépôts** : 10 % SdP
- **hôpitaux** : 40 % SdP
- **Hôtels** : 60 % SdP
- **Construction d'intérêt collectif** : en fonction des besoins

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation > 200 m ² SP	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

- 13.1.** La superficie des espaces plantés des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
- 13.2.** Les aires de stationnement requises lors des opérations d'aménagement ou de construction de logements collectifs doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige par are de surface consacrée au stationnement.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE III – ZONE UE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone économique UE comprend les secteurs UEa (dépôt de gravats), UEb (occupation du sol liée à la gravière) et UEc (bâtiment de stockage bois)

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations, classées ou non, présentant un risque ou une nuisance incompatible avec la proximité des zones d'habitat.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas liées à une activité admise dans la zone.
- 1.3. Les constructions à usage agricole.
- 1.4. Les constructions destinées à l'accueil et à l'hébergement touristique ainsi que l'implantation de nouveaux commerces de plus de 700m² de surface de vente.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- 1.6. La création d'étangs.
- 1.7. Les occupations et utilisations du sol ne prenant pas en compte les prescriptions du PPRI joint en annexe du PLU et les risques d'inondation par remontée de nappe.
- 1.8. Les bâtiments devront être édifiés à plus de 15 mètres du haut des berges de la Lauch, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et/ou ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

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

Le secteur UEc est compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées du PPRI approuvé et annexé au PLU.

- 2.1. **Sauf dans le secteur UEc**, les logements de fonction sont autorisés à raison d'un logement au maximum par établissement à condition :
 - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements ;
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité -à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;

- que la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas le tiers de la surface de plancher totale, sans dépasser 120 m².

- 2.2. Dans le secteur UEa**, sont autorisées les activités de stockage, de transformation et de recyclage de matériaux issus du BTP (matériaux inertes uniquement) à condition que cela soit réalisé à l'air libre. La construction de bâtiment est interdite. Le merlon végétalisé existant, situé au sud du secteur, devra être maintenu et entretenu.
- 2.3. Dans le secteur UEb**, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation de la gravière, et notamment les installations de traitement.
- 2.4. Dans le secteur UEc**, l'édification d'un hangar de stockage lié à l'activité existante (stockage de bois) est autorisée.
- 2.5. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone UE** : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux, voiries, canal...).
- 2.6.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dimensionnée de manière à permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères, de services, chasse neige...) de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Aucun nouvel accès direct sur la RD 1bis ne pourra être créé depuis la zone UE.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées ; en outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif, conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Concernant le secteur UEc, ce recul minimal ne s'applique que par rapport à la RD route de Hattstatt et sera de 2 mètres minimum.

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

- 7.1.** Sauf dans les secteurs **UEb** et **UEc**, les constructions pourront être réalisées sur limites séparatives ou en recul de 3 mètres minimum.
- 7.2.** Dans les secteurs **UEb** et **UEc**, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul de 1 mètre.
- 7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

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

L'accès aux engins de sécurité incendie doit être assuré.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le secteur UEc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
Dans le secteur UEc, l'emprise maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du secteur.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnus indispensables.

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

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

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

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

Les clôtures doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, cette hauteur pouvant être dépassée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant ci-dessous peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

NORMES DE STATIONNEMENT

Logements

1. Normes minimales établies par rapport au nombre de logements :

Logements : 2 pl/logement dont, pour les maisons individuelles et habitat accolés, une place aisément accessible depuis la voie d'accès.

Lors de toute opération d'aménagement ou de construction collective, il sera prévu, en plus des normes de stationnement précédentes, la réalisation d'une place de stationnement pour 2 logements créés.

2. Normes minimales établies pour les autres constructions :

- **commerces de 300 m² et moins** : 50 % de la SdP
minimum 2 places
- **commerces de plus de 300m²de surface de vente
et centre commerciaux** : 100 % de la surface de plancher +
places de livraison
- **marchés** : 60 % SdP. + places aux
véhicules des commerçants
- **bureaux, industrie** : 60 % SdP
- **ateliers, dépôts** : 10 % SdP
- **hôpitaux** : 40 % SdP
- **Hôtels** : 60 % SdP
- **Construction d'intérêt collectif** : en fonction des besoins

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

13.1. Sauf dans le secteur UEb, la superficie des espaces plantés doit être au moins équivalente à 10 % de la superficie du terrain ; les espaces plantés doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisis parmi les espèces locales.

13.2. Dans le secteur UEa, des plantations d'arbres et de haies devront être réalisées en limite Sud du secteur de manière à adoucir la perception des sites depuis la RD1bis. **Dans le secteur UEa**, le merlon végétalisé existant doit être maintenu et entretenu.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone à urbaniser AU comprend les secteurs AUa, AUc (extensions urbaines) et AUe (extension à vocation d'activités).

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toute occupation ou utilisation à usage autre que ceux visés à l'article AU 2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les terrains de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone ou du secteur,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
 - les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves,
 - la création d'étang.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.4. Les installations ou constructions présentant un risque ou produisant des nuisances pour le voisinage des zones d'habitations.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol ne prenant pas en compte les prescriptions du PPRI joint en annexe du PLU et les risques d'inondation par remontée de nappe.

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

Une partie de la zone AU est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées du PPRI approuvé et annexé au PLU.

Sont admis :

- 2.1. **Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :**
 - les opérations figurant en emplacement réservé ;
 - les infrastructures d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
 -

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.

2.2. Dans le secteur AUa, les occupations et utilisations du sol admises en zone UC, pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble à condition :

- que l'opération porte sur l'intégralité du secteur ;
- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- les équipements de viabilité doivent être dimensionnés de façon à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

2.3. Dans le secteur AUc, les occupations et utilisations du sol admises en zone UC, pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble à condition :

- que l'opération porte sur l'intégralité du secteur ;
- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- les équipements de viabilité doivent être dimensionnés de façon à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

2.4. Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol admises en zone UE, pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble à condition :

- que chaque opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une superficie minimale de 1 ha ; la surface résiduelle pourra être aménagée ;
- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, le cas échéant, la poursuite de l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

En outre, les logements de fonction pourront être édifiés dans les conditions suivantes :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité -à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent- et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que la surface de plancher affectée à l'habitat ne dépasse pas le tiers de la superficie totale sans excéder 120 m².

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

La voirie pour véhicules motorisés devra avoir une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres au moins lorsqu'il s'agit de desservir 4 logements au plus ;
- 6,50 mètres au moins lorsqu'il s'agit de desservir plus de 4 logements.

Cela ne concerne pas les voiries à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dimensionnée de manière à permettre aux véhicules (y compris les véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères, de services, chasse neige...) de faire aisément demi-tour.

Aucun accès nouvel accès sur la RD 1bis ne pourra être créé.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées ; en outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié

Eaux pluviales

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Sauf indications contraires sur le plan de zonage :

- 6.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 6.1., dans les cas suivants, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement :
 - les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
 - les locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;
 - les travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles ;

- les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les carports.

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

7.1. Sauf dans le secteur AUe : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Sauf dans le secteur AUe : toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres sur limite séparative et à l'égout du toit ou à l'acrotère et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ; en outre, entre 0 et 3 mètres de la limite séparative la hauteur maximale de la construction ne pourra excéder un volume défini par un angle de 45 compté à partir d'une hauteur de 2,50 mètres sur limite séparative.
- en cas de projet architectural commun.

7.3. Dans le secteur AUe : les constructions pourront être réalisées sur limites séparatives ou en recul de 3 mètres minimum.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

7.5. Nonobstant les dispositions des articles 7.1. à 7.3, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement dans les cas suivants :

- les constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...), aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) ;
- les carports et constructions annexes de moins de 20 m² ;
- les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.

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

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Dans tous les cas l'accès aux engins de secours doit être assuré.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant aménagement. Dans les secteurs concernés par le PPRI, il conviendra de calculer la hauteur à partir du niveau des plus hautes eaux.

- 10.1. **Sauf dans le secteur AUe**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10,50 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Les bâtiments à toiture plate ou à faible pente ne devront pas excéder 6,50 mètres de hauteur au total.
- 10.2. **Dans le secteur AUe**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.
- 10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables, que pour les bâtiments publics et pour la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sans en dépasser leur volumétrie initiale.

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

11.1. Bâtiments

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

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

Les couleurs de façades vives sont proscrites.

Sauf dans le secteur AUe : la longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à usage d'habitation à édifier ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but.

11.2. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

Tout effet de "taupinière" est interdit.

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

11.3. Clôtures

Dans les secteurs AUa et AUc

Les clôtures peuvent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de hauteur. Toutefois les clôtures existantes peuvent faire l'objet de réfection même si elles excèdent cette hauteur.

Les clôtures sur rue peuvent être constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être constituées soit de murs pleins, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

Dans le secteur AUe :

Les clôtures doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur, cette hauteur pouvant être dépassée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

- 12.1. Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant ci-après.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

NORMES DE STATIONNEMENT

Logements

1. Normes minimales établies par rapport au nombre de logements :

Logements : 2 pl/logement dont, pour les maisons individuelles et habitats accolés, une place aisément accessible depuis la voie d'accès.

Lors de toute opération d'aménagement ou de construction collective, il sera prévu, en plus des normes de stationnement précédentes, la réalisation d'une place de stationnement pour 2 logements créés.

2. Normes minimales établies pour les autres constructions :

- **foyer de personnes âgées** : 1 pl/10 chambres
- **commerces de 300 m² et moins** : 50 % de la SdP
minimum 2 places
- **commerces de plus de 300m² de surface de vente
et centre commerciaux de plus** : 100 % de la surface de plancher +
places de livraison
- **marchés** : 60 % SdP. + places aux
véhicules des commerçants
- **bureaux** : 60 % SdP.
- **ateliers, dépôts** : 10 % SdP.
- **hôpitaux** : 40 % SdP.
- **Hôtels** : 60 % SdP
- **Construction d'intérêt collectif** : en fonction des besoins

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve à destination de bureaux ou d'habitation (logements collectifs), il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation SP > 200 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

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

13.1. Sauf dans le secteur AUe : la superficie des espaces plantés des constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Les aires de stationnement requises lors des opérations d'aménagement ou de construction de collectifs doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige par are de surface consacrée au stationnement.

13.2. Dans le secteur AUe : la superficie des espaces plantés doit être au moins équivalente à 10 % de la superficie du terrain ; les espaces plantés doivent être constitués d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisis parmi les espèces locales.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone A comprend les secteurs et sous-secteurs Aa (inconstructible), Ab (sortie d'exploitation), Ab1 (exploitation agricole existante, existence du réseau collectif des eaux usées) et Ac (maraîchage)

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création de nouveaux étangs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés, soumis au régime de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, reportés sur le document graphique.
- 1.5. La destruction de tout ou partie des cours d'eau ou fossés et arbres à protéger au titre de l'article L.151-23, matérialisés sur le document graphique.
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol ne prenant pas en compte les prescriptions du PPRI joint en annexe du PLU et les risques d'inondation par remontée de nappe.

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

Une partie de la zone A est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées du PPRI approuvé et annexé au PLU.

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi qu'à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.
- 2.2. Les constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.

- 2.4. Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.5. Les abris de pompage, dans la limite d'une superficie de 15 m².
- 2.6. Les cribs à maïs.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable.
- 2.8. Tout bâtiment devra être implanté à une distance d'au moins 5 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- 2.9. **Dans le secteur Aa est autorisée** : la réfection des bâtiments agricoles existants, sans changement de destination ni extension.
- 2.10. **Dans les secteurs Ab et sous-secteur Ab1, sont autorisés** :

Si nécessaire, les nouvelles implantations d'exploitations agricoles, et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes.

Sont également autorisés :

- le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite de deux logements par exploitation, ne dépassant pas ensemble 300 m² de surface de plancher ; de plus, ces constructions devront être postérieures aux bâtiments d'exploitation correspondants sauf si les logements sont intégrés à ceux-ci.

D'une façon générale, l'ensemble des constructions autorisées devra, sauf contraintes techniques ou risques avérés, être localisé à proximité les unes des autres.

- 2.11. **Dans le secteur Ac, sont autorisés** : la mise en place de serres et de bâtiments de stockage démontable, « d'aspect bois », en vue de la transformation et de la vente directe de produits agricoles produits sur place. Le total cumulé de la superficie de plancher sur l'ensemble du secteur ne pourra excéder 90 m².
- 2.12. La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions à usage d'habitations isolées », à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements. L'extension et/ou la création d'annexes est limitée à 15 % de la superficie de plancher (en total cumulé) par rapport à la superficie de la construction existante au à la date d'approbation du PLU.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

Dans le secteur Ab1, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe des routes départementales n°1 bis et n°83, et de 25 mètres pour les autres routes départementales.

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

La distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les accès secours devront être garantis.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Pour les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres, sauf dans le secteur Ac.
- 10.2.** Dans le secteur Ac, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnus indispensables.

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

11.1. Bâtiments

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

Les bâtiments d'habitation doivent être regroupés avec les bâtiments d'exploitation afin de constituer un ensemble cohérent.

Les couleurs vives sont proscrites.

Les bâtiments devront être conçus de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

11.2. Autres dispositions

Les remblais périphériques doivent être réalisés de manière à ce qu'ils ne comportent pas de pentes supérieures à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

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

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

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

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

- 13.1.** Les constructions à usage agricole doivent être accompagnées d'arbres de haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.
- 13.2.** Les espaces boisés délimités sur le document graphique comme "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone N comprend les secteurs Na, Nc (qui comprend le sous-secteur Nc1), Nd, Ne (qui comprend le sous-secteur Ne1), Nf, Nz et Nj

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions et installations autres que celles visées à l'article N2.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
 - la création de nouveaux étangs.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans le secteur Nc.
- 1.4. La destruction de tout ou partie des cours d'eau ou fossés ainsi que des prairies à protéger au titre de l'article L.151-23, matérialisés sur le document graphique.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol ne prenant pas en compte les prescriptions du PPRI joint en annexe du PLU et les risques d'inondation par remontée de nappe.
- 1.6. Dans les secteurs Nz, Ne et Nf, toute occupation et utilisation du sol susceptible d'altérer le caractère de zone humide du secteur, et notamment tout remblaiement et toute excavation.

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

Une partie de la zone N est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Lauch et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées du PPRI approuvé et annexé au PLU.

Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble des secteurs :
 - Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi qu'à la prévention des risques encourus par l'ensemble de la collectivité.
 - La réfection des constructions existantes.
 - Les constructions, installations, aménagements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable.
- 2.3. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles.
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés devront être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau.
- 2.5. **Dans le secteur Na, sont autorisés** : la mise en place de serres et de bâtiments de stockage démontable, en bois de 60 m² de surface de plancher au maximum.
- 2.6. **Dans le secteur Nc (y compris le sous-secteur Nc1)**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
- l'extraction de graviers ;
 - celles nécessaires à l'activité de la transformation de granulats ;
 - la remise en état du site ;
 - les constructions, installations et aménagements permettant la mise en valeur pédagogique et environnementale du site et à des fins de loisirs (valorisation des abords du plan d'eau).

Dans le sous-secteur Nc1 est également autorisé le stockage de matériaux inertes issus du site graviérable exploitable.

- 2.7. **Dans le secteur Nd**, sont autorisés les bassins de décantation, le stockage de matériaux inertes liés à l'activité graviérable ainsi que la remise en état du site.
- 2.8. **Dans le secteur Nf**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à la remise en état du site (ancien site graviérable) et à la mise en valeur environnementale et pédagogique du site. Les constructions nouvelles sont interdites.
- 2.9. **Dans les secteurs Nj**, sont autorisés les abris de jardins d'une surface maximale de 9 m² de surface de plancher par abri et d'une hauteur maximale de 3 mètres. Un seul abri par lot sera autorisé.
- 2.10. **Dans les secteurs Ne**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien et au bon fonctionnement des étangs. La réfection des constructions existantes est autorisée.
- 2.11. **Dans le sous-secteur Ne1**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien et au bon fonctionnement des étangs. La réfection des constructions existantes est autorisée ainsi que l'extension de l'abri de pêche dans une limite maximale de 100 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.12. La réfection, l'extension ou la création d'annexes des constructions à usage d'habitations existantes repérées sur le plan de zonage sous l'intitulé « constructions à usage d'habitations isolées », à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements. L'extension et/ou la création d'annexes est limitée à 15 % de la superficie de plancher (en total cumulé) par rapport à la superficie de la construction existante au à la date d'approbation du PLU.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Aucun accès direct sur la RD 1bis ne pourra être créé depuis le secteur Nd.

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

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

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la voie.

6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

6.3. Dans le secteur Na, les constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres des berges de la Lauch.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les accès secours devront être garantis.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Sauf dans le secteur Na, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.2. Dans le secteur Na, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

10.3. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnus indispensables.

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

Bâtiments

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

Les couleurs vives sont proscrites.

Les bâtiments devront être conçus de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

En outre, dans les secteurs Nj, les abris devront être en bois.

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

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

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

13.1. Dans les secteurs Nc et Nd, en fin d'exploitation, les superficies hors d'eau doivent être plantées conformément aux indications du plan de réaménagement.

13.2. Dans les secteur Nd, des plantations d'arbres et de haies devront être réalisées en limite Sud du secteur de manière à adoucir la perception du site depuis la RD1bis.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

