

Commune de
LA MAXE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Approbation initiale du PLU :
27/01/2020

DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée n°1
DBM 29/11/2021

PLU de la Maxe

REGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3- ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 4- PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	7
ARTICLE 5- LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	10
ARTICLE 6- STRUCTURE DU RÈGLEMENT :	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUXp	63
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	67
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	75

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de la Maxe.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme:

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont

✓ La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux secteurs bâtis anciens du territoire. Une partie des constructions y sont implantées en ordre continu.

✓ La zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux secteurs d'extension urbaine du territoire, depuis les années 1960 jusqu'à aujourd'hui (lotissements, coup par coup).

✓ La zone UX

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle comprend les secteurs UXa et UXc correspondant à la ZAC du Campus

Les zones à urbaniser (dites zones AU)

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme:

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

✓ La zone 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat dans le prolongement de l'enveloppe urbaine.

✓ La zone 1AUL

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation de loisirs en complément d'équipements déjà existants.

✓ La zone 1AUX

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'activités en complément des secteurs urbains d'activités existants et située dans leur prolongement.

Elle comprend le secteur 1AUXb correspondant à un secteur déjà en cours d'urbanisation.

✓ La zone 2AUXp

Il s'agit d'une zone à urbaniser à dominante d'activités sur du long terme.

Elle correspond à l'ancienne centrale EDF, site pollué, nécessitant déconstruction, dépollution et un projet concret avant ouverture à l'urbanisation.

Les zones agricoles (dites zones A)

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme:

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme: « Peuvent être autorisées, en zone A:

1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;

2 Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est:

✓ La zone A et le secteur de zone Aa

La zone A comprend un secteur de zone Aa agricole soumis à risques et protection particulière

Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme:

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme: « Peuvent être autorisées en zone N:

10 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est:

> La zone N

La zone N comprend plusieurs secteurs de zone:

- un secteur Na correspondant à une réserve de biodiversité
- un secteur NI correspondant à un secteur de loisirs (jeux pour enfants)

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques. Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3- ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme: 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

ARTICLE 4- PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5- PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ALÉAS

Inondation :

La commune de la Maxe est concernée par un risque inondation et couverte par un Plan de Prévention du Risque « inondations ». Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque « inondations » (PPRI) doivent être respectées.

Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

Radon :

Conformément à l'article D. 1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

Retrait et gonflement des argiles :

Pour les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles, le projet de construction devra respecter les règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie permettant de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Risques technologiques :

Par arrêté n° 2018-DCAT/BEPE-268 du 17 décembre 2018, la société Soufflet Agriculture a été autorisée à exploiter un nouveau silo. L'étude de danger a permis de définir un phénomène dangereux ayant potentiellement des effets hors site.

Sur la totalité des zones d'effet définies, il convient d'être prudent et vigilant en matière de gestion de l'urbanisation, notamment pour les projets importants ou sensibles.

Par arrêté préfectoral n°2005-AG/2-321 du 9 août 2005 modifié, la société UNION FERTILOR a été autorisée à exploiter un dépôt d'engrais solides. L'étude de danger a permis de définir un phénomène dangereux ayant potentiellement des effets hors site.

Le porter à connaissance du 28 janvier 2016 présente les mesures de maîtrise de l'urbanisme à proximité de l'installation classée. Sur la totalité des zones d'effet définies, il convient d'être prudent et vigilant en matière de gestion de l'urbanisation, notamment pour les projets importants ou sensibles.

ARTICLE 6- ARCHEOLOGIE

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parking et voiries), devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89

Tous les travaux visés à l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone devront être également transmis au Préfet de région

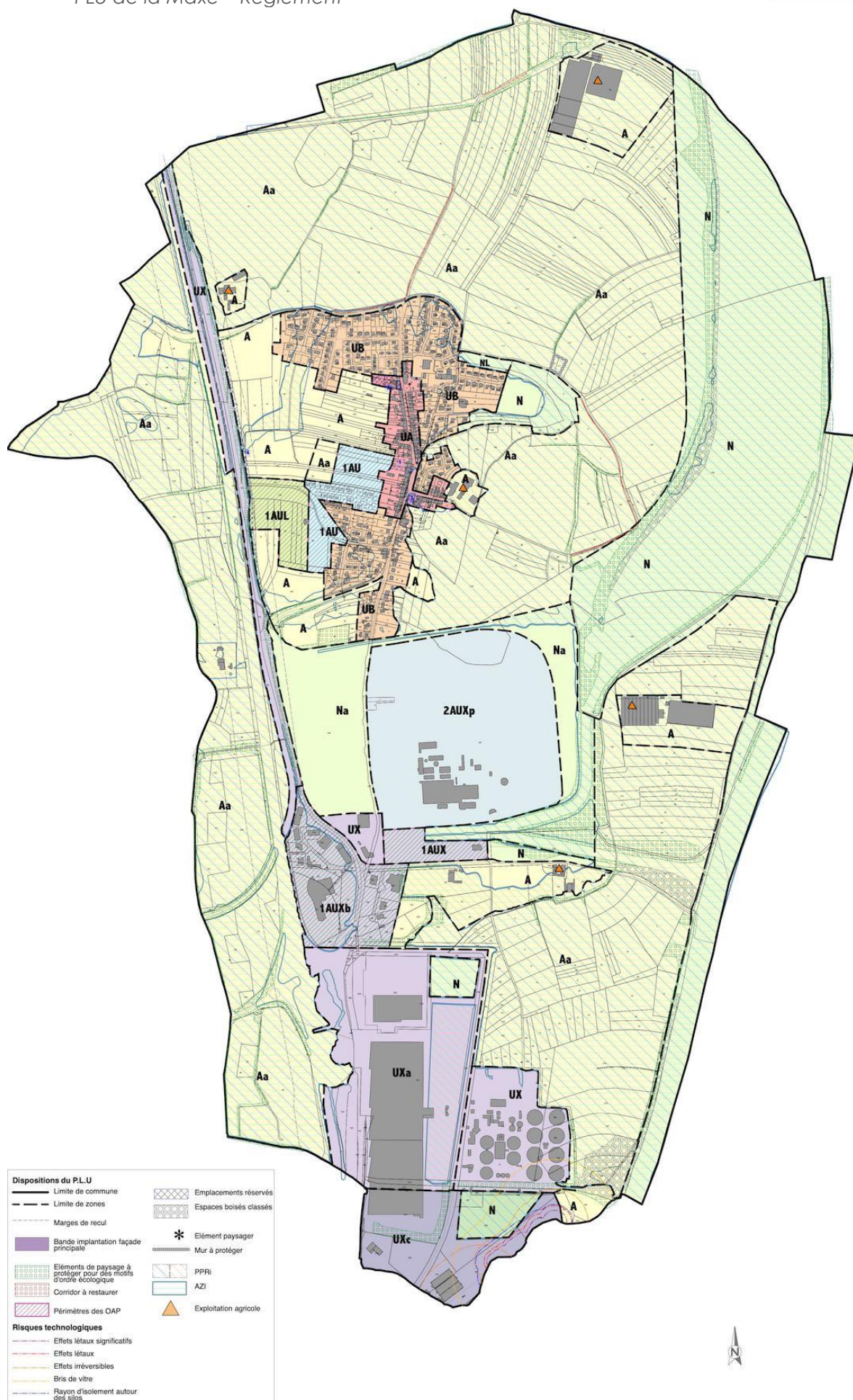
ARTICLE 7- LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Destinations	Sous-destinations
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 8- STRUCTURE DU RÈGLEMENT :

- ⇒ I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- ⇒ II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ⇒ III- Équipement et réseaux



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

- **ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible**

- **RISQUE : inondation.**

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les panneaux publicitaires et les enseignes sont soumis à déclaration préalable.

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière

- L' Hébergement excepté les logements pour personnes âgées.

- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique

Sont toutefois autorisées les chambres d'hôte à condition qu'elles soient intégrées au sein d'une construction existantes à la date d'approbation du PLU

- o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions destinées:

- A l'habitation et ses dépendances, sous réserve que celles-ci n'abritent pas d'animaux, autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
- A l'habitat intergénérationnel (logements et hébergements pour personnes âgées)
- Commerce et activité de service suivant :
 - o Artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition:
 - qu'elles soient déjà existantes à la date d'approbation du PLU
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ou un encombrement de circulation ou de stationnement.
 - o Les activités libérales médico-sociale et paramédicales sur l'emplacement réservé n°2
 - o Restauration sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Entrepôt sous condition
 - qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
 - ou qu'ils soient nécessaire à un service public.
 - o Bureau sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
- L'exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation existante.
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

4. Dans la zone orange du PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les constructions principales sont édifiées dans une bande de 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.

Les constructions principales sont interdites en deuxième rang, à l'exception de l'opération de logements adaptés sur l'emplacement réservé 2 où des constructions peuvent s'implanter à l'arrière du bâtiment sur rue dont la façade principale est inscrite dans la bande d'implantation.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches. Les extensions et les annexes à la construction principale sont interdites entre l'alignement et la façade sur rue de la construction principale.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, dans le cas d'isolation par l'extérieur de construction existante ainsi que dans les cas où une marge de recul ou une bande d'implantation de la façade principale sont inscrites au règlement graphique.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs construits en ordre continu :

La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur d'au moins 10 mètres.

- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de l'égout de toiture au point de la limite parcellaire 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 inférieur à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
- au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
- Ces reculs peuvent être inférieurs à la valeur autorisée en cas de rénovation de constructions existantes nécessitant une isolation par l'extérieure.

Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50m à l'égout de toiture, l'implantation sur limite est autorisée. Pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout de toiture

est supérieure à 2,50m, l'implantation devra observer une distance minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la plus haute des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, les combles pourront être aménagés.

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout, y compris les couvertures des piscines. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics et au projet intergénérationnel inscrit à l'emplacement réservé numéro 2.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

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

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières**a) Toitures**

- Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat: rouge et nuancé de rouge ou brune. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, marquises et abris piscine.
- Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension d'une toiture de bâtiments existants, est autorisé, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLU. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.
- Les constructions principales disposeront d'une toiture 2 pans dont le faîtage sera parallèle à l'axe de la voirie.
- Les toitures-terrasses et toitures à 1 pan sont autorisées pour les extensions et annexes à l'arrière des constructions principales.
- Les éléments saillants (hormis les cheminées) ou en applique sont interdits sur les façades et toitures donnant Rue Principale.
- Les panneaux solaires ou fenêtres de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis, et ne seront pas positionnés ou visibles du côté de la rue principale.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. L'aspect et la couleur de façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes dans le centre village.

Se référer au nuancier disponible en mairie

- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:

- Les coffret de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade
- Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment du centre ancien, les percements en façade sur rue devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.
- Autant que possible, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures en pierre seront préservés et mis en valeur.

d) Clôtures

- Les espaces non construits à l'avant des constructions (usoirs privés ou publics existants) devront rester libres de toute construction, mur, muret ou clôture.
- Les murs signalés sur le règlement graphique devront être conservés et restaurés. Ils peuvent être cependant percés si nécessaire pour permettre un accès.
- Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative et en fond de parcelle, et à 1,6m en limite de voie ouverte à la circulation,
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

⇒ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées ou aménagées.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri de quelque nature que ce soit, même à caractère provisoire.

Ces marges seront traitées avec dallages, gravillons et bacs à fleurs ou engazonnées. Des plantations d'arbres sont autorisées.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins:

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

- **ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible**

- **RISQUE : inondation.**

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

Les panneaux publicitaires et les enseignes sont soumis à déclaration préalable.

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière
- L' Hébergement
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristiqueSont toutefois autorisées les chambres d'hôte à condition qu'elles soient intégrées au sein d'une construction existantes à la date d'approbation du PLU
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

4. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**1. Les constructions destinées à:**

- L'habitation et ses dépendances, sous réserve que celles-ci n'abritent pas d'animaux, autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial
- Commerce et activité de service suivant :
 - o Artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition:
 - qu'elles soient déjà existantes à la date d'approbation du PLU
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ou un encombrement de circulation ou de stationnement.
 - o Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Entrepôt sous condition
 - qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
 - ou qu'ils soient nécessaire à un service public.
 - o Bureau sous condition qu'il s'agisse d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
- L'exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes d'exploitation existante.
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

4. Dans la zone orange du PPRi, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRi. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées ainsi que les extensions de l'habitation principale, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et d'être dans la continuité du bâti existant.

Les constructions autres que la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Cependant, par exception aux règles mentionnées ci-dessus, l'implantation des piscines est fixée à au moins 3m des voies et emprises publiques en cas de terrain disposant d'une configuration particulière (taille (<400m²), exposition, accès, topographie.)

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, dans le cas d'isolation de construction existante par l'extérieur, ainsi que dans les cas où une marge de recul ou une bande d'implantation de la façade principale sont inscrites au règlement graphique.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50m à l'égout de toiture, l'implantation sur limite est autorisée. Pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 2,50m, l'implantation devra observer une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Ces reculs peuvent être inférieurs à la valeur autorisée dans le cas d'isolation par l'extérieur de construction existante.

Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture de la plus haute des deux constructions avec un minimum permettant le passage des véhicules de secours.

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture, les combles pourront être aménagés.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout, y compris les couvertures des piscines. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

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

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières**a) Toitures**

- Les éléments saillants (hormis les cheminées) ou en applique sont interdits sur les façades et toitures donnant Rue Principale.
- Les panneaux solaires ou fenêtre de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites. L'aspect et la couleur de façade doivent s'harmoniser avec les constructions existantes dans le centre village.
- Se référer au nuancier disponible en mairie
- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:

- Les coffret de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade

d) Clôtures

- Les murs signalés sur le règlement graphique devront être conservés et restaurés. Ils peuvent être percés si nécessaire pour permettre un accès.

- Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative et en fond de parcelle, et à 1,6m en limite de voie ouverte à la circulation,
- Dans le cas où la clôture est un mur, il doit être traité de la même couleur que la construction.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Il peuvent toutefois être déplacés pour un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées ou aménagées.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les marges de recul réservées le long des voies seront aménagées. Il est formellement interdit d'y faire des dépôts ou d'y installer tout abri de quelque nature que ce soit, même à caractère provisoire.

Ces marges seront traitées avec dallages, gravillons et bacs à fleurs ou engazonnées. Des plantations d'arbres sont autorisées.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins:

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser 50 mètres de longueur.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone UX comprend les secteurs UXa et UXc

- ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible

- RISQUES : inondation, industriels

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les panneaux publicitaires et les enseignes sont soumis à déclaration préalable.

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- L' Hébergement
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**1. Les constructions destinées:**

- L'habitation et ses dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Artisanat, commerce de détail
 - o Restauration
 - o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôts
 - o bureauxà condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que les dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Aux équipements sportifs

2. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

4. Dans la zone orange du PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI. Conformément aux orientations du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhin, le premier niveau de plancher habitable sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci - après:

- RD: 15 mètres-à compter de l'axe des voies
- VC et voies de desserte: 10 mètres comptés depuis la limite du domaine public

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cadre d'extensions de constructions existantes ou de nouvelles constructions lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis l'alignement du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. En cas d'implantation d'éoliennes, leur recul minimal depuis le bord de chaussée des RD devra être égal à leur hauteur totale (mat + pales).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieur à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.

III- Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres hors équipements techniques.

Dans le secteur UXa et UXc, la hauteur maximale est limitée à 25 m.

Dans le secteur UXc, la hauteur maximale des silos est portée à 70 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les équipements publics

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

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

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières**a) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Les enseignes doivent être bien intégrées au projet et ne pas porter atteinte à la qualité de la zone.

b) Clôtures

- Les clôtures sont limitées à 2m.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

c) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- Les aires de stationnement devront être entourées de haies vives basses.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins:

- a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- c) 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant,
- d) 3 mètres d'emprise pour les voies piétonnes.

- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Dans la zone UXc les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds. Si des voies privées sont nécessaires à l'exploitation d'une parcelle elles seront réalisées par l'acquéreur en accord avec l'aménageur et les services techniques compétents, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux pluviales.

Dans la zone UXa, la largeur minimale de chaussée sera de 7,00 mètres et la largeur minimale de plateforme de 10 mètres. Sous réserve des indications portées au document graphique lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites la largeur de chaussée et de plate forme peut être réduite.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

- ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
Les panneaux publicitaires et les enseignes sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- L' Hébergement
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Artisanat, commerce de détail
 - o Restauration
 - o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o entrepôts
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**1. Les constructions destinées à:**

- L'habitation
- Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Au bureau

Sous conditions :

- qu'elles fassent partie d'une opération à dominante d'habitat comprenant au minimum 3 constructions.
- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- que soit réalisé simultanément ou au préalable un merlon planté le long de la voie ferrée
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

2. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales sont édifiées dans une bande entre 5 et 25 mètres de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes et les piscines sont autorisées.

Les constructions autres que la construction principale ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Cependant, par exception aux règles mentionnées ci-dessus, l'implantation des piscines est fixée à au moins 3m des voies et emprises publiques en cas de terrain disposant d'une configuration particulière (taille (<400m²), exposition, accès, topographie.)

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, ou dans le cas d'isolation d'une construction existante par l'extérieur.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure ou égale à 2.50m à l'égout de toiture, l'implantation sur limite est autorisée. Pour les constructions annexes dont la hauteur à l'égout de toiture est supérieure à 2,50m, l'implantation devra observer une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Les piscines non couvertes ne sont pas concernées par les règles d'implantation.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.

IV- Hauteur des constructions

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

- La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée est fixée à 6,5 mètres.
- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres hors tout, y compris les couvertures des piscines. Elle ne doit pas dépasser en tous points la hauteur de la construction principale.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

V : Emprise au sol des constructions

Au moins 30% de la surface totale du terrain doit être perméable.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

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

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières**a) Toitures**

- Les panneaux solaires ou fenêtre de toit seront intégrés à la toiture et non en saillis.

b) Façades

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Se référer au nuancier disponible en mairie
- Les façades des annexes (hors abris de piscine) seront enduites ou d'aspect bois.
- Pour les vérandas et abris de piscine : les structures en PVC ou alu et vitrage sont autorisées.

c) Percements, portes, fenêtres et volets

- En façade(s) sur rue:

- Les coffret de volets roulants sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en saillis mais intégrés au tableau ou au nu de la façade

d) Clôtures

- Les clôtures sont limitées à 2m en limite séparative et en fond de parcelle, et à 1,6m en limite de voie ouverte à la circulation,
- Dans le cas où la clôture est un mur ou un muret, il doit être traité de la même couleur que la construction.

- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

e) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement de 6 places et plus doivent être plantées ou aménagées.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, et la constitution de vergers en fond de parcelle est vivement recommandée.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, susceptibles d'être remises au domaine public doivent avoir au moins:

- 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
- 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 3 mètres d'emprise.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- La gestion des eaux pluviales peut être réfléchie à l'échelle de toute l'opération d'aménagement d'ensemble.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone 1AUX comprend le secteur 1AUXb

- ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible

- RISQUES : inondation, industriels

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- L' Hébergement
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.

5. Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**1. Les constructions destinées:**

- L'habitation et ses dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Aux équipements sportifs
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Artisanat, commerce de détail
 - o Restauration
 - o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôts
 - o bureaux

Sous conditions que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

2. Les installations suivantes:

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. Dans le secteur 1AUXb, les installations classées soumises à l'autorisation et à déclaration répondent aux conditions suivantes:

- émissions de bruits ne dépassant pas le jour: 55dBA et la nuit: 40dBA
- rejet de poussières ne dépassant pas 150kg/jour.
- rejet de SO_2 ne dépassant pas 1 tonne par jour.

4. Dans la zone orange du PPRi, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRi. En outre, le premier niveau de plancher habitable des nouvelles constructions à usage d'habitation sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci - après:

- RD: 15 mètres à compter de l'axe des voies
- VC et voies de desserte: 10 mètres comptés depuis la limite du domaine public

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres. En cas d'implantation d'éoliennes, leur recul minimal depuis le bord de chaussée des RD devra être égal à leur hauteur totale (mat + pales).

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cadre d'extensions de constructions existantes ou de nouvelles constructions lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieur à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux équipements publics.

III- Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres hors équipements techniques.

Dans le secteur 1AUXb, la hauteur maximale est limitée à 16m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les équipements publics

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**I - Prescriptions générales**

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

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

II - Prescriptions particulières**a) Façades**

- Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).
- Les couleurs criardes utilisées sur une grande surface sont interdites.
- Les enseignes doivent être bien intégrées au projet et ne pas porter atteinte à la qualité de la zone.

b) Clôtures

- Les clôtures sont limitées à 2m.
- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.
- Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

c) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

⇒ **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- Les aires de stationnement devront être entourées de haies vives basses.

⇒ **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins:

- a) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
- b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire,
- c) 7 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant,
- d) 3 mètres d'emprise pour les voies piétonnes.

- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Dans la zone 1AUXb :

- les voies principales auront une emprise de 12 mètres dont 7 mètres de chaussée;
- les voies secondaires (internes) auront une emprise de 9,00 mètres dont 6,00 de chaussée.

Toutefois lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, la largeur de chaussée et de plateforme des voies tertiaires peut être réduite.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

En 1AUXb, dans le secteur entre l'autoroute A31 et le CD 153b, les accès à chaque parcelle se feront par une voie interne (Rue des Ormes) et par la Rue de Thury.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Les accès depuis le réseau routier départemental, qu'ils soient existants ou projetés, devront faire l'objet d'études spécifiques. D'éventuelles adaptations des carrefours existants seront probablement à envisager.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

- ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable .

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole
 - o Exploitation forestière
- L' Hébergement
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Artisanat, commerce de détail
 - o Bureaux sauf nécessaire à l'équipement sportif
 - o Restauration
 - o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - o Hébergement hôtelier et touristique
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôts hormis nécessaire à un équipement de sport
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**1. Les constructions destinées à:**

- L'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone d'une surface de plancher de 120 m² maximum, intégrée ou pas à l'équipement sportif ou de loisirs.
- Aux équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes nécessaires (stockages, vestiaires, locaux techniques, bureaux.....)

Sous conditions :

- qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.
- De préserver les éléments de paysage à protéger indiqués au plan

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et les équipements publics.**3. Les installations suivantes:**

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Jeux, terrains de sports et aménagements d'aires de loisirs.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Une construction ne pourra être implantée à moins de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A31.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

III – Hauteur maximale

La hauteur maximale à l'acrotère de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres. 3 mètres supplémentaires sont autorisés pour les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des dites constructions.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

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

⇒ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Un traitement végétal de transition sera réalisé entre la zone de loisirs et l'espace agricole.

2. Afin de réduire l'impact sonore (et visuel) de l'autoroute, il est préconisé de réaliser un merlon planté le long de la voie ferrée conjointement à l'aménagement de la zone 1AUL.

⇒ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

⇒ **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.
- La gestion des eaux pluviales peut être réfléchie à l'échelle de toute l'opération d'aménagement d'ensemble.
- En cas d'impossibilité technique avérée, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Si le dispositif choisi est l'infiltration, l'avis d'un hydrogéologue sera requis.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

IV - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUXp

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

- **ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible**
- **RISQUE : Inondation**

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les travaux effectués sur des constructions existantes avant la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur de zone Aa agricole soumis à risques et protection particulière.

- **ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible**
- **PROTECTION : Périmètre de captage**
- **RISQUE : inondation**

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La démolition est soumise à permis de démolir.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à destination de :

- Commerce et activité de service suivants :
 - o Commerce de gros
 - o Artisanat, commerce de détail
 - o bureaux
 - o Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôts hormis nécessaire à un équipement de sport
 - o Centre de congrès et d'exposition

2. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

3. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

4. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des animaux et des récoltes, au stockage et à l'entretien du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones actuelles et futures (U, UX, 1AU, 1AUX, 2AUXp).
2. Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
3. Les installations et dépôts classés (sont autorisés), à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones actuelles et futures (U, UX, 1 AU, 1 AUX, 2AUXp).
4. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant ou une exploitation agricole et nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
5. Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail liées aux exploitations agricoles sont autorisées.
6. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
8. Les constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des espaces boisés classés.
9. Les occupations et utilisations du sol mentionnées précédemment dans cet l'article A2 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitant pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
10. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les zones couvertes par le PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI. Pour une construction d'habitation, le premier niveau de plancher habitable des nouvelles constructions sera implanté au-dessus de la cote de référence figurant au PPR approuvé le 28/06/2005, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de l'ordre de 30 cm en l'absence d'étude spécifique.

Dans la zone Aa ne sont autorisés que :

- Pour les constructions existantes, sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension
- s'il s'agit de constructions destinées à l'habitation, elles devront respecter les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999 ou du PPRI.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans la zone inondable sont autorisées les installations liées à l'exploitation des serres existantes à condition qu'elles soient réalisées selon un dispositif constructif permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et qu'elles n'abritent pas de personnes.

Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en recul de la marge de recul indiqué au plan.

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis à la règle des 100m de recul par rapport à l'autoroute.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Pour l'implantation d'éoliennes, le recul par rapport au bord chaussée des RD devra être égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

IV- Hauteur des constructions

Pas de prescription

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

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

2. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

⇒ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage. Les clôtures seront doublées d'une haie vive.

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

⇒ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Pas de prescription.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Ce dernier alinéa ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, à condition que le projet garantisse l'inaccessibilité des berges aux véhicules non-autorisés.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

« Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N comprend les secteurs suivants :

- un secteur Na correspondant à une réserve de biodiversité
- un secteur NI correspondant à un secteur de loisirs (jeux pour enfants)

- **ALEA : Retrait et gonflement des argiles : faible**
- **PROTECTION : Périmètre de captage – Zones humides**
- **RISQUE : inondation**

- Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable .

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du règlement, en application de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol (constructions, travaux, installations et aménagements), à l'exception de celles visées à l'article N 2, sont interdites.

2. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le symbole * sont interdits, sauf cas particuliers : déplacement pour la réalisation d'un projet d'intérêt public en étant maintenu sur le domaine public communal.

3. Toute construction ou mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

4. Les dépôts de toutes natures ainsi que les carrières, sablières ou décharges.

5. Toute construction est interdite sur les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique indiqués au plan.

⇒ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONSDans la zone N et les secteurs Na et NI :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (au moins dix unités), à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteurs NI :

- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires à la protection et à la valorisation du site (loisirs, découverte). Il s'agira principalement d'aménagements et d'équipements légers (mobilier urbain, panneaux, signalétique, citystade, jeux ...).

Dans le secteurs Na :

- Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site ou à la production d'énergies renouvelables.

Dans les secteurs impactés par l'AZI (Atlas des zones inondables) , les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Dans les zones couvertes par le PPRI, les constructions autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI.

SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

⇒ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou en recul de la marge de recul indiqué au plan.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

Pour l'implantation d'éoliennes, le recul par rapport au bord chaussée des RD devra être égal à la hauteur totale de l'éolienne (mat + pales).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ou aux équipements publics.

II - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III- Hauteur des constructions

Les ouvrages et installations autorisés dans la zone sont limités à 4m

⇒ QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Prescriptions générales

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

⇒ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute construction devra être accompagnée d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage.

⇒ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et dans les conditions qui seront déterminées par les études nécessaires à la construction.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

⇒ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

I-Voirie

Pas de prescription.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant:

La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Ce dernier alinéa ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs, à condition que le projet garantisse l'inaccessibilité des berges aux véhicules non-autorisés.

⇒ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les

conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols) ou prescription relative au périmètre de captage des eaux potables.

TITRE VI : GRILLE DE PARKING

RÈGLES DE CONSTRUCTION DES PARCS DE STATIONNEMENT

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

P.1 - Nombre de places de stationnement à construire

- La grille ci-dessous fixe, pour les principaux types d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement (arrondis à l'entier supérieur) qui doivent accompagner les opérations.
- Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- Les surfaces exprimées correspondent à la surface de plancher.
- Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.
- Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 350,00 m² de Surface de plancher, le constructeur devra réaliser en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées et librement accessibles permettant l'accueil de visiteurs à raison d'une place par tranche de 350,00 m² de Surface de plancher. Dans ce cas, le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.
- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25,00 m², y compris les accès. Une place de parking fait à minima 12,5 m² (hors accès)
- la valeur du nombre de places est à arrondir à l'entier supérieur.

⇒ Dans les zones U et AU:

Les constructions individuelles doivent prévoir: 2 places extérieures hors garage, 1 place dans la construction. Ces 3 (trois) emplacements sont sur le même terrain d'assiette.
Une place de parking fait à minima 12,5 m² (hors accès)

Type de construction	Nombre de places
Logements (par surface)	
○ Jusqu'à 70 m2 inclus	2
○ De 70 m2 à 100 m2 inclus	2,5
○ De 100 m2 à 170 m2 inclus	3
○ Au delà et par tranche de 50 m2 supplémentaire	+0,5
Autres logements :	
○ Foyer de personnes âgées (pour une chambre)	0,5
○ Foyer et résidence pour étudiants (pour une chambre)	1
Bureaux et locaux professionnels:	
○ Toute surface par tranche de 20 m2	1
Commerces	
○ Surface de vente ≤ 100m2 – par tranche de 25 m2 de vente	1
○ Surface de vente > 100m2 – par tranche de 100 m2 de vente	5
Etablissements recevant du public	
○ Hôtel – gîtes... - pour une chambre	1,2
○ Restaurant – par tranche de 10m2 de salle à manger	1
○ Salle de spectacles, établissements de nuit, cinémas – pour 5 places assises	1
○ Etablissement hospitalier – pour 2 lits	1
Etablissements industriels, artisanaux et d dépôt	
○ Etablissements industriels, artisanaux - pour 80m2	1
○ Dépôts ou entrepôts – pour 200 m2	1

P.2 - Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération. En cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe 3 doivent être utilisées.

P.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 2

⇒ P.3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant du paragraphe 2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

⇒ P.3.2. Les solutions de remplacement

- Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

- Acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

- Concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.421-6-1 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

P.4 - Stationnement vélo.

Les locaux vélos doivent être directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des 2 roues.

⇒ **P.4.1. Pour les opérations à usage d'habitation**

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert consacré au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un local commun devra être désigné à cet usage. Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 6,00 m².

⇒ **P.4.2. Pour toutes les autres opérations recevant du public**

- pour les établissements d'enseignement: une aire de 60 m² pour 100 élèves,
- pour les activités économiques et les bureaux: 1 local de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 6,00 m²,

Pour toute autre opération destinée à recevoir du public (hébergement hôtelier, équipements industriels, de santé, sportifs et culturels) d'une surface atteignant 1000 m² de surface de plancher minimale, la réalisation d'une aire stationnement spécifique de 25,00 m² est exigée. Ce local intégré à la construction devra être accessible et sécurisé.

Cette aire sera majorée de 2500m² par tranche de 500 m² de surface de plancher supplémentaire.

Une aire extérieure de stationnement pour les deux roues pourra être aménagée et équipée en remplacement d'une place de stationnement automobile.

P.5 - Bornes de recharge de véhicules électriques

Les équipements dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides doivent être prévus conformément au code de la construction et de l'habitation.

TITRE VII : ANNEXES

1. DÉFINITION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

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

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

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

Article L.230-2

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

Article L.230-3

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

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

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

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

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

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

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

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

Article L.230-5

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

Article L.230-6

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

2. DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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."

3. DÉFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret."

Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme

"Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341- 1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines."

Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme

"Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111- 17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière."

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

"Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme

"La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

4. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

⇒ **Accès**

L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (publique ou privée) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

⇒ **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie. Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).

⇒ **Affouillement de sol / exhaussement de sol**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

⇒ **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

⇒ **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

⇒ **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

⇒ **Clôture**

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

⇒ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le terme de construction englobe tous les bâtiments, travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les destinations des constructions sont définies dans le Code de l'Urbanisme.

⇒ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

⇒ **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction. Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

⇒ **Egout**

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.

⇒ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

⇒ **Emprises publiques**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies SNCF, ...).

⇒ **Espace libre**

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

⇒ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

⇒ **Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

⇒ **Façade principale :**

Il s'agit de la façade donnant sur la rue qui porte l'accès automobile à la parcelle (ou la porte d'entrée de la construction en l'absence d'accès automobile).

⇒ **Faîtage**

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.

⇒ **Fenêtre de toit**

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

⇒ **Implantation des constructions**

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

ANNEXES

⇒ **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

⇒ **Lotissement (cf. Code de l'Urbanisme)**

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

⇒ **Lucarne**

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

⇒ **Mur bahut**

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

⇒ **Percement**

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

⇒ **Toiture terrasse**

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

⇒ **Surface de plancher (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)**

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

⇒ **Voie ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.