

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

GUEBWILLER



5. Règlement

Règlement avec prise en compte du décret ALUR du 28 décembre 2015 conformément à la délibération du conseil municipal.

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 décembre
2017 par délibération du Conseil Municipal



Francis Kleitz
Maire de Guebwiller



2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES	3
1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
2. ADAPTATIONS MINEURES.....	4
3. TRAVAUX SUR BATI EXISTANT	4
5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES	5
6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
7. GLOSSAIRE.....	6
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II – ZONE UB	21
CHAPITRE III – ZONE UC	31
CHAPITRE IV - ZONE US.....	41
CHAPITRE V - ZONE UE.....	47
CHAPITRE VI - ZONE AU	57
CHAPITRE VII - ZONE A.....	67
CHAPITRE VIII - ZONE N	73
ANNEXES	79
NORMES MINIMALES - STATIONNEMENT	79

DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Guebwiller.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols.
Les règles d'ordre public définies par les du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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

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

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

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.

- 1.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. **Le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation est annexé au PLU (PPRI).** Les prescriptions du PPRI s'appliquent aux autorisations d'urbanisme.
- 1.3.** **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du **22 septembre 2008**.
- 1.4.** **La démolition** de tout ou partie des constructions nécessite un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du **19 octobre 2007**.

1.5. Infrastructures

Les dispositions de ***l'arrêté préfectoral N°2013052 du 21 février 2013*** relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.

1.6. Lotissement

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

2. ADAPTATIONS MINEURES

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

3. TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

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

En outre les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

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

Conformément à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Guebwiller, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'application des articles L.111-15 et L 111-23 dans toutes les zones du PLU.

5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

5.1. Performance énergétique

Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment.

5.2. Règle de recul spécifique pour les piscines

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

5.3. Autres

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés dans toutes les zones.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection sont autorisés dans toutes les zones.

6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de Guebwiller comprend :

Le règlement concerne les zones et secteurs suivants :

- Une zone urbaine **UA** ; elle comprend le secteur **UAa**.
- Une zone urbaine **UB** qui comprend les secteurs **UBa, UBb, et UBL** ;
- Une zone urbaine **UC** qui comprend les secteurs **UCb, UCc et UCe**
- Une zone urbaine **US**
- Une zone urbaine **UE** qui comprend les secteurs **UEa et UEb et UEc**.

Les zones à urbaniser suivantes (AU) :

- des secteurs **1AUa**
- un secteur **1AUc**
- des secteurs **2AU**.

Les zones agricoles suivantes :

- Une zone agricole **A**, qui comprend les secteurs **Aa et Ab**

Les zones naturelles suivantes :

- Une zone naturelle et forestière **N** qui comprend les secteurs **Na, Nb, Nj et Nz**

Les secteurs *UBd1 et UBd2* font l'objet d'OAP sans règlement OAP définies à l'article R151-8 du code de l'urbanisme). Par conséquent, le présent règlement ne s'applique pas dans ces deux secteurs.

7. GLOSSAIRE

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Construction annexe : sont considérées comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises... d'une superficie maximale de 30m² d'emprise au sol.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Hauteur d'une construction à l'égout du toit

« L'égout du toit » est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Contiguïté : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

Rappel du code civil concernant les vues :

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



Code civil, articles 671 et 672 :

Article 671 : Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Article 672 : Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

CHAPITRE I - ZONE UA

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UA correspond au cœur historique de la ville.

Le secteur UAa fait l'objet d'une OAP.

Article UA 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2.** La création de nouveaux établissements industriels, agricoles et forestiers.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5** La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés ou éléments protégés (porches, petit patrimoine, mur...) figurant sur le plan de détail et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

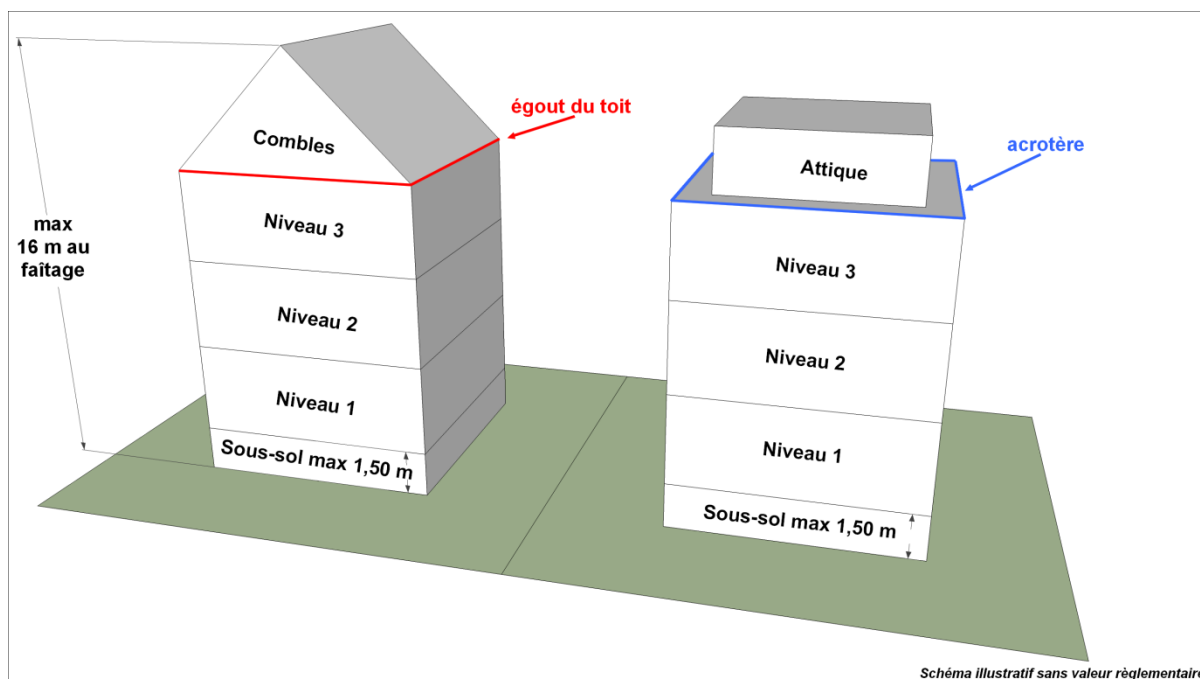
- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** Pour des motifs de vétusté ou d'ordre sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3.** Dans les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 (parcs et jardins) du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés : l'aménagement de sentier piéton, les occupations et utilisations du sol permettant le bon fonctionnement et la valorisation de ces espaces et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé " autres équipements recevant du public").
- 2.4.** Les cheminements piétons matérialisés sur le plan de détail sont à maintenir ou créer.
- 2.5.** Le long des sections de rues délimitées sur le document graphique n°3e, les rez-de-chaussée d'immeuble devront respecter les règles suivantes :
- le changement de destination des commerces et activités de services implantés au rez-de-chaussée des bâtiments, existants à la date d'approbation du PLU, est interdit.
 - dans les autres cas, le changement de destination est autorisé uniquement en faveur des commerces et activités de services.
- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 3 : Hauteur des constructions

Sauf indications spécifiques sur le plan de détail (cf plan d'épannelage):

- 3.1. Sauf indications contraires portées sur le plan de détail, le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limité à 3 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique comprendra un niveau au maximum.
- 3.2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 m au faîtage.



- 3.3. En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- 3.4. Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants

Les nouvelles antennes de téléphonie mobile de plus de 2 mètres de haut, sur toiture, sont interdites.

Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les OAP ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

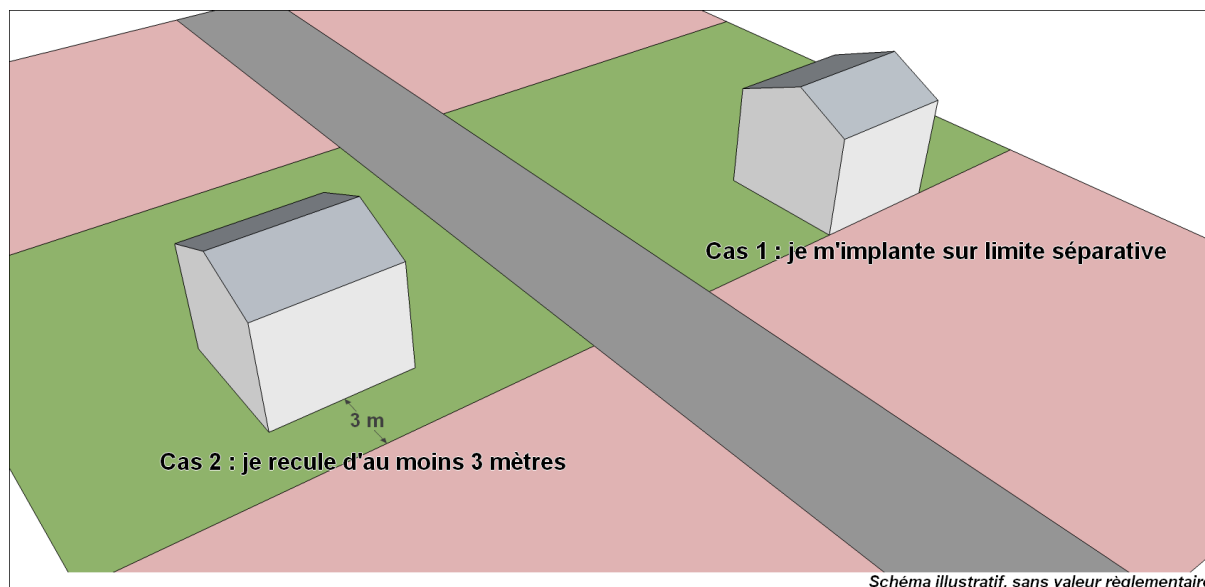
- 4.1.** L'implantation des constructions devra respecter les dispositions définies sur le plan de détail. En l'absence de telles indications, les constructions devront s'intégrer aux constructions voisines sans former de saillie ou de retrait important.
- 4.2.** Dans tous les cas, nonobstant l'article 4.1 et les dispositions du plan de détail, les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz,), local poubelle, dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter soit à l'alignement soit en recul de cet alignement.

Article UA 5 : Implantation constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 5.1.** Les constructions pourront être édifiées :
 - soit sur limite séparative,
 - soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.



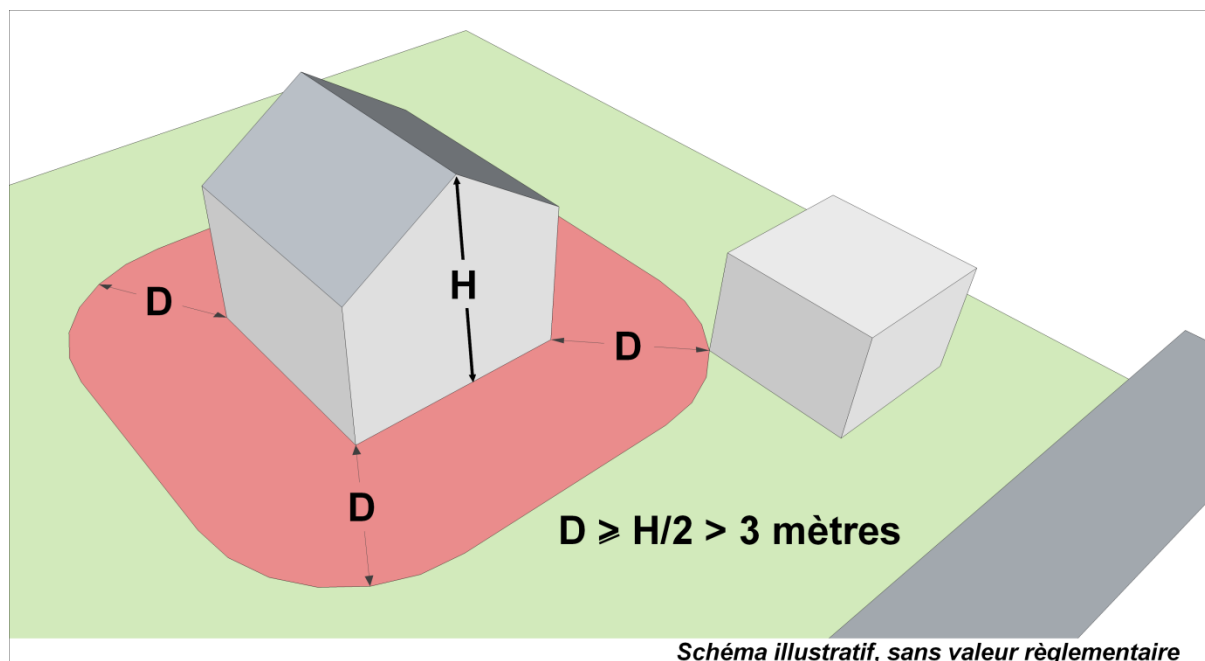
En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite des constructions ne pourra être supérieure à 4 mètres au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement ou la marge de recul, sauf dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- ou
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- ou
- en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- ou
- en cas de servitude de cour commune.

5.2. Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celles-ci

Article UA 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant les bâtiments à usages d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation au sein d'un volume bâti préexistant à la date d'approbation du PLU et ni aux constructions annexes (abri de jardin, garages, ...) à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

7.1. Dispositions générales

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

7.2. Dispositions particulières

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatible avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone UA, les effets de pastiche en façade sont à proscrire. Les façades ou pignons visibles du domaine public après la démolition d'un volume bâti devront présenter un aspect architectural qualitatif.

Toitures :

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux, en respectant notamment la couleur du toit en tuiles.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des tuiles devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes du bâtiment.

Les toitures plates ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5 %) ne pourront être autorisées que si elles s'intègrent dans le site et seront obligatoirement végétalisées. Toutefois, la végétalisation des toitures plates ou à très faible pente n'est pas obligatoire pour les annexes de 20m² et moins.

Les toitures à très faible pente ou plates existantes pourront être maintenues.

Devantures commerciales et enseignes : les enseignes devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site tant par leur dimension que par leur aspect. Les couleurs vives ou tout effet de bariolages sont interdits.

Afin d'assurer leur intégration dans le site, les devantures commerciales s'inscrivent dans les prescriptions établies par la charte de la ville annexée au PLU.

Façades :

- les caissons de volets roulants et climatiseurs visibles depuis le domaine public sont interdits.

- en présence de façades avec des volets battants existants, ceux-ci seront conservés ou restitués à l'identique.

Les portes de garages devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment.

Les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage et les teintes saturées en pigment sont interdites.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

7.3. Bâtiments et façades protégés figurant sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Façades :

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de détail pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment.

Menuiseries-ouvertures : les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade et se superposer aux percements des étages inférieurs, selon la structure d'origine de l'édifice.

Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale et l'intérêt patrimonial de la façade.

Les lucarnes seront en cohérence avec le bâtiment par leurs proportions, formes, matériaux et disposition.

7.4. Clôtures

Les murs et clôtures protégés au plan de détail doivent être conservés et entretenus. Dans les autres cas :

Clôtures sur rue

En bordure du domaine public, les clôtures tendront à assurer une unité de rue ou de façade. Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m. En cas de terrain en pente, la hauteur est comptée à hauteur du niveau du trottoir au droit de la propriété.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté de grilles ou grillages ;
- de murs pleins, de conception simple et soigné, lorsqu'ils s'intègrent dans le site et lorsqu'ils constituent une continuité avec un mur de clôture plein existant. Les murs en parpaings bruts sont interdits.

Clôtures sur limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de grilles ou grillages sur élevés ou non d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" sont interdites.

Dans tous les cas :

Les piliers et portail font partie de la clôture. Les piliers pourront excéder la hauteur maximale des clôtures de 0,15 m.

Les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

8.1 Les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques devront être conservés et entretenus (sauf problème sanitaire à justifier).

8.2. Protection des parcs et jardins :

Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, jardins,) et matérialisés sur les documents graphiques devront être mis en valeur et entretenus

- 8.3.** Une proportion minimale de 50 % des espaces libres (hors constructions, aire de stationnement, voies de circulation, piscine, cheminements piétons) devra être plantée. Au-delà de 10 places, les aires de stationnement devront faire l'objet de plantation d'arbres à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

STATIONNEMENT

Article UA 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations, sauf dans les cas suivants :

- l'implantation par changement de destination d'un commerce de moins de 300m² de surface de vente ou l'extension dans des volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU. Cet alinéa ne s'applique pas en cas de constructions neuves.

- dans le cas d'une réhabilitation, le cas échéant accompagnée d'un changement de destination, et uniquement après avoir justifié de l'impossibilité technique de produire ces places, il ne sera pas exigé d'aire de stationnement propre au projet si ce dernier est situé à proximité d'un parking existant et/ou d'un arrêt de transport en commun.

Stationnement des véhicules motorisés

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

Ces besoins en stationnement étant essentiellement fonction de la nature de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être modifiées, après justification compte tenu de la nature, de la situation de la construction, notamment au regard du niveau de desserte des transports en commun ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Nature des constructions	Normes minimales de stationnement
Habitation	
Logements Studios et 2 pièces 3 à 5 pièces 6 pièces et plus	1 place/logement 1,5 place par logement 2 places/logement

Hébergement - foyer non médicalisé (personnes âgées ou autres)	4 places pour 10 chambres
Hébergement - foyer (personnes âgées ou autres)	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités de service	
artisanat et commerce de détail - Commerce de détail de 300m ² et moins de surface de vente (constructions neuves uniquement) - Commerces de plus de 300m ²	50 % de la surface de plancher 80%de la surface de plancher <i>Pour les commerces de plus de 1000m² le calcul se fera selon les principes énoncés à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
restauration	60% de la surface de plancher
commerce de gros	50 % de la surface de plancher
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	50 % de la surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	60 % de la surface de plancher
Cinéma	En fonction des besoins (L111-20 : max. 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur)
Equipement d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
industrie	60 % de la surface de plancher
entrepôt	10 % de la surface de plancher
bureau	60 % de la surface de plancher
centre de congrès	En fonction des besoins

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination (construction neuve)	Normes minimales
Habitation	Dans tous les cas : superficie minimale de 3 m ² de surface de plancher
Logements : 2 pièces et moins	0,75 m ² par logement
Logements : Plus de 2 pièces	1,5 m ² par logement
Bureaux	15 % de la superficie de plancher
Ensemble commercial et cinéma	

	S'ils sont équipés de places de stationnement voitures destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos dimensionnés comme suit : espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Industrie	espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment. Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement est effectué au prorata de surfaces affectées à chaque destination.

- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition dans un parc privé de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article UA 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées

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

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

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

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

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

CHAPITRE II – ZONE UB

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

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

Le règlement de la zone UB concerne les secteurs UBa (hauteur plus importante), UBb (cités ouvrières), et UBL (site bâtiment du Louvre).

Les secteurs UBd1 et UBd2 font l'objet d'OAP sans règlement. Par conséquent, le présent règlement ne s'applique pas dans ces deux secteurs.

Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2.** La création de nouveaux établissements industriels, de nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5.** La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés figurant sur le plan de détail.
- 1.6.** Tout nouveau bâtiment dans les espaces à risques d'inondation figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque fort".
- 1.7.** Dans les espaces figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque faible", l'aménagement et la création de sous-sol sont interdits.

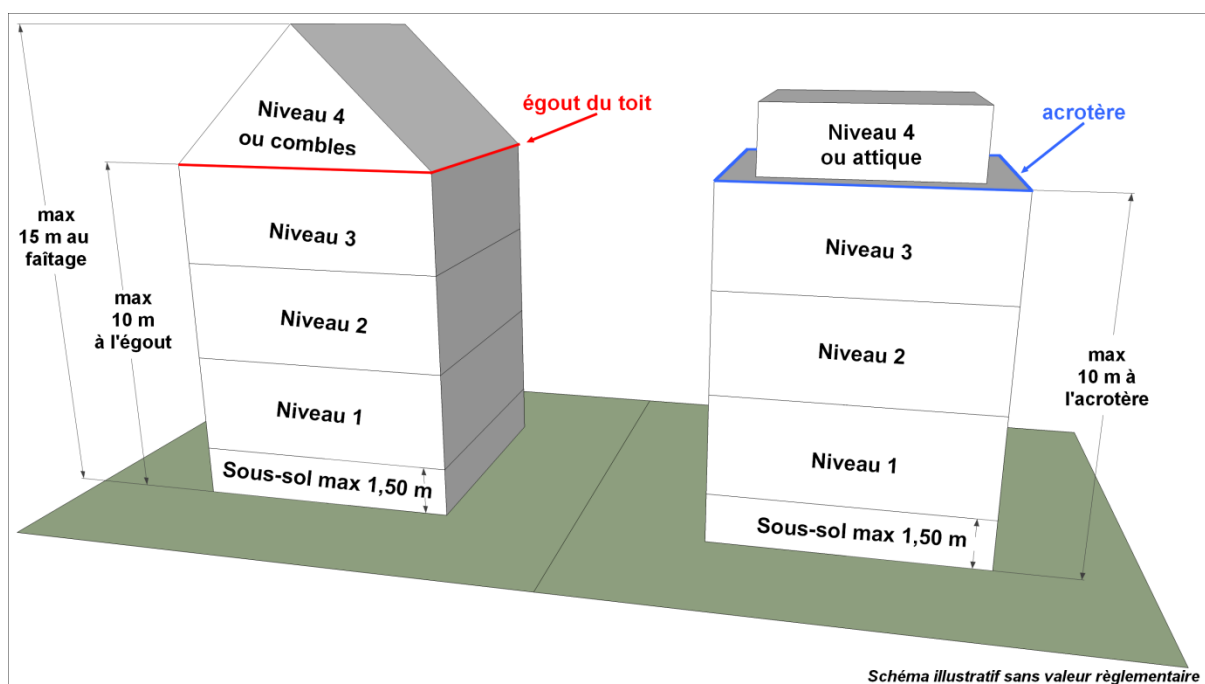
Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

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

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 2.3.** Pour des motifs de vétusté ou d'ordre sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.
- 2.5** Dans les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 (parcs et jardins) du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés : l'aménagement de sentier piéton, les occupations et utilisations du sol permettant le bon fonctionnement et la valorisation de ces espaces et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public").
- 2.6** **Dans la zone UB**, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU. Les secteurs UBd1 et UBd2 ne sont pas soumis aux articles du présent règlement.

Article UB 3 : Hauteur des constructions

- 3.1. Sauf dans les secteurs UBb et UBL,** le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limité à 3 (hors comble ou attique) et 4 dans le secteur UBa, non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique comprendra un niveau au maximum.
- 3.2. Sauf dans les secteurs UBa, UBb et UBL,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage.



- 3.3. Dans le secteur UBa,** la hauteur totale ne pourra excéder 18 mètres.
- 3.4. Dans les secteurs UBb,** les hauteurs à l'égout et au faîtage des immeubles existants devront être maintenues ; en cas de construction nouvelle, la hauteur maximale correspondra à la hauteur maximale des bâtiments existants à proximité, au sein de la cité ouvrière. Les immeubles à prendre en compte sont les immeubles principaux et non les annexes (type garages etc).
- 3.5. Dans le secteur UBL,** la hauteur totale ne pourra excéder 21 mètres.
- 3.6.** En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

- 3.7.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants. Les antennes de téléphonie mobile de plus de 2 mètres de haut sont interdites.

Article UB 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs (dans ce dernier cas c'est l'article 5 qui s'applique).

Sauf indications spécifiques portées sur les plans du règlement graphique ou dans les OAP ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 4.1.** Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural matérialisé par l'agencement des immeubles voisins ; en cas de décrochement entre deux immeubles encadrant le bâtiment à édifier, le nouveau bâtiment pourra soit, être aligné sur l'un ou l'autre de ces immeubles, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'inexistence d'alignement architectural, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'axe de la voie (cette distance est ramenée à 2 mètres pour les voies exclusivement piétonnes ou cyclables).

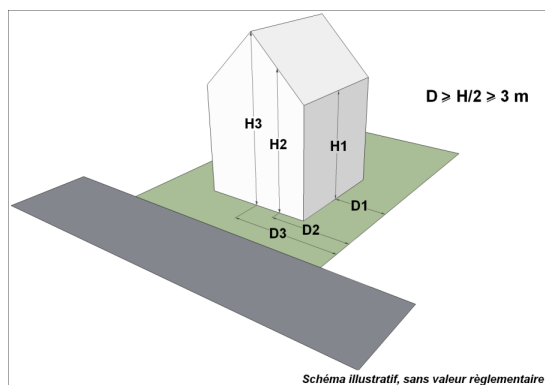
- 4.2.** Toutefois les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type, poste de transformation électrique, gaz), carport, local poubelle, dispositifs de sécurité et d'accessibilité (notamment pour les personnes à mobilité restreinte), pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront également s'implanter à l'alignement ou en recul, à condition de n'apporter aucune gêne à la bonne gestion et sécurisation des flux.

Article UB 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Sauf indications spécifiques portées dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 5.1.** Les constructions devront être édifiées comme suit : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté 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.



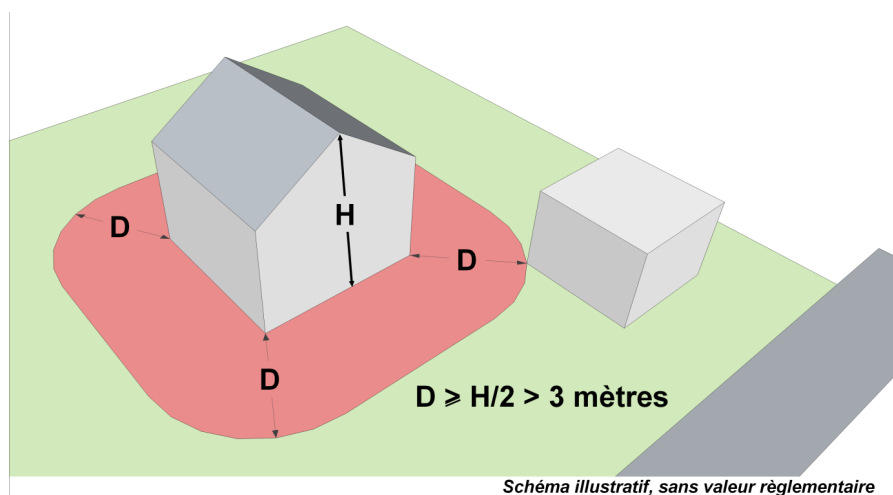
5.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite des constructions ne pourra être supérieure à 4 mètres sauf dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit,
- en cas de projet architectural commun
- en cas de servitude de cour commune.

5.3. Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celle-ci

Article UB 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

6.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cet article ne s'applique pas dans le cas d'une réhabilitation au sein d'un volume bâti préexistant à la date d'approbation du PLU et pour les constructions annexes (abri de jardin, garages, ...) à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

7.1. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

7.2. Dans les secteurs UBb (cités ouvrières), les occupations et utilisations du sol de toutes natures ne pourront être autorisées que si elles permettent de préserver les caractéristiques architecturales des cités ouvrières.

7.3. Dispositions concernant les bâtiments et façades protégés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques :

Façades :

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de détail pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment.

Menuiseries-ouvertures : les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade et se superposer aux percements des étages inférieurs, selon la structure d'origine de l'édifice.

Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale et l'intérêt patrimonial de la façade.

7.4. Clôtures
Clôtures sur rue

En bordure du domaine public, les clôtures tendront à assurer une unité de rue ou de façade. Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté de grilles ou grillages. Les murs pleins, de conception simple et soigné, pourront être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans le site et lorsqu'ils constituent une continuité avec un mur de clôture plein

existant.

Clôtures sur limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de grilles ou grillages élevés ou non d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" sont interdites.

Dans tous les cas :

Les piliers et portail font partie de la clôture. Les piliers pourront excéder la hauteur maximale des clôtures de 0,15 m.

Les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

7.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UB 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des bâtiments.

- 8.1** Les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être conservés et entretenus (sauf problèmes sanitaires justifiés).
- 8.2** Les espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (parcs et jardins) et matérialisés sur les documents graphiques devront être maintenus et entretenus.
- 8.3.** Une proportion minimale de 50 % des espaces libres (hors constructions, aire de stationnement, circulation, piscines, cheminements piétons) devra être plantée. Les aires de stationnement, au-delà de 10 places devront faire l'objet de plantation d'arbres à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- 8.4.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie des terrains (cette règle ne s'applique à la réhabilitation en cas de dépassement de l'emprise au sol pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU).
L'emprise au sol des autres constructions autres qu'à usage d'habitation est limitée aux 3/4 de la superficie du terrain, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels aucune emprise maximale n'est fixée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol excède les maximums autorisés ci-dessus, l'adaptation et le développement de la surface de plancher sont autorisés ainsi qu'une extension ou la création d'annexe, dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire au maximum (en cumulé).

STATIONNEMENT

Article UB 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.
- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition dans un parc privé de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article UB 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.
- En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

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

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

CHAPITRE III – ZONE UC

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UC comprend les extensions plus récentes.

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

La zone UC comprend les secteurs UCb (assainissement autonome), UCc (club canin) et UCe (tourisme)

Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2.** La création de nouveaux établissements industriels, de nouvelles exploitations agricoles et forestières.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ainsi que les aires de stationnement de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5.** **Dans le secteur UCb**, tout nouveau bâtiment à moins de 5 mètres de la zone N et ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.6.
- 1.6.** **Dans le secteur UCc**, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.4.
- 1.7.** **Dans le secteur UCe**, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.5. En outre, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 15 mètres au minimum du haut des berges de la Lauch.
- 1.8.** La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés figurant sur le plan de détail au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

- 1.9.** Dans les espaces figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque faible", l'aménagement et la création de sous-sol sont interdits.
- 1.10.** Les établissements commerciaux de plus de 500m² de surface de vente.
- 1.11** Les bâtiments devront être en recul d'au moins 30 mètres des espaces protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Cet article ne concerne pas les bâtiments annexes et les piscines, ni les réfections des constructions existantes.

Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

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

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 2.3.** Pour des motifs de vétusté ou d'ordre sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4.** **Dans le secteur UCc**, seule la réfection et la mise aux normes de l'établissement existant à la date d'approbation du PLU sont autorisées à la date d'approbation du PLU.
- 2.5.** **Dans les secteurs UCe**, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient à vocation d'hébergement hôtelier et de restauration ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes, sans création de nouveaux logements.
Les occupations et utilisations du sol liées à l'entretien de l'étang sont autorisées.
- 2.6.** **Dans le secteur UCb**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement touristique, y compris les gîtes, ainsi que les activités de restauration, l'extension et la réfection des logements existants à la date d'approbation du PLU.
- 2.7.** Les occupations et utilisations du sols autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UC 3 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

- 3.1.** Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique comprendra un niveau au maximum.
- 3.2.** La hauteur maximale des constructions est limitée 12 m au faîtage par rapport au niveau moyen du sol.

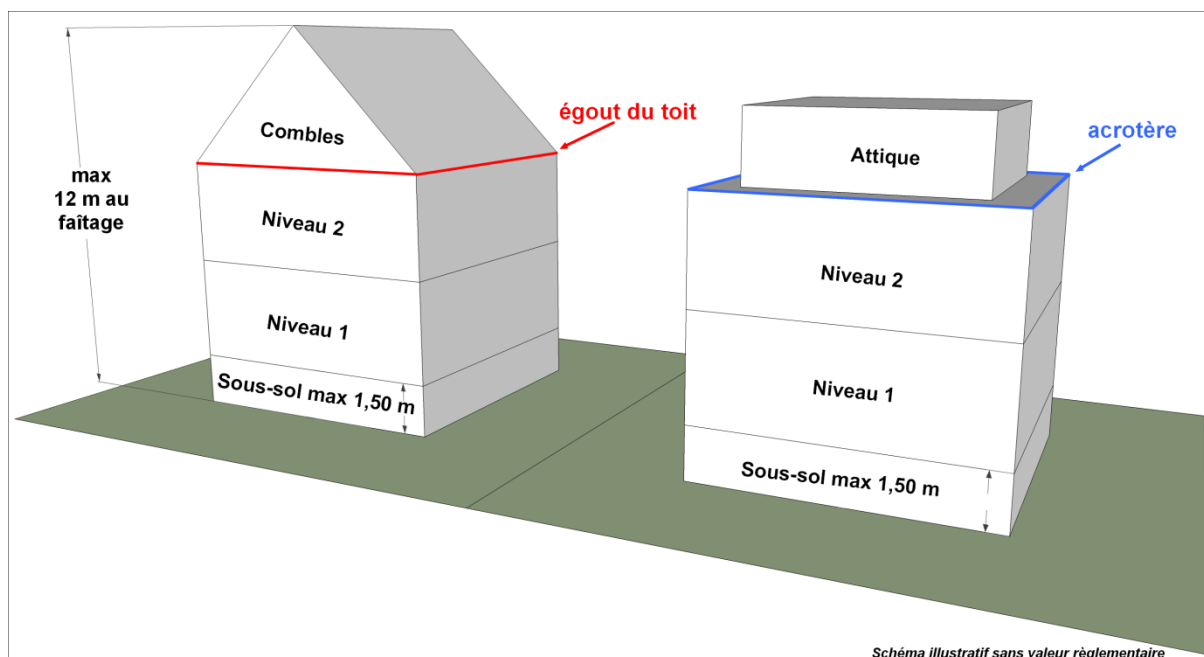


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

- 3.3.** En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- 3.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulée "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants. Les antennes de téléphonie mobile de plus de 2 mètres sont interdites.

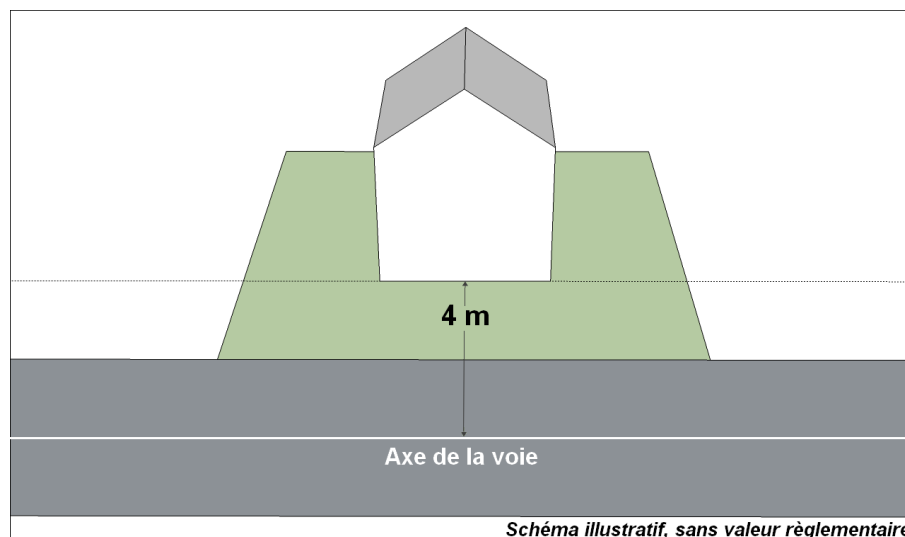
Article UC 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 4.1.** Les constructions sur rue doivent être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe de la voie la plus proche.



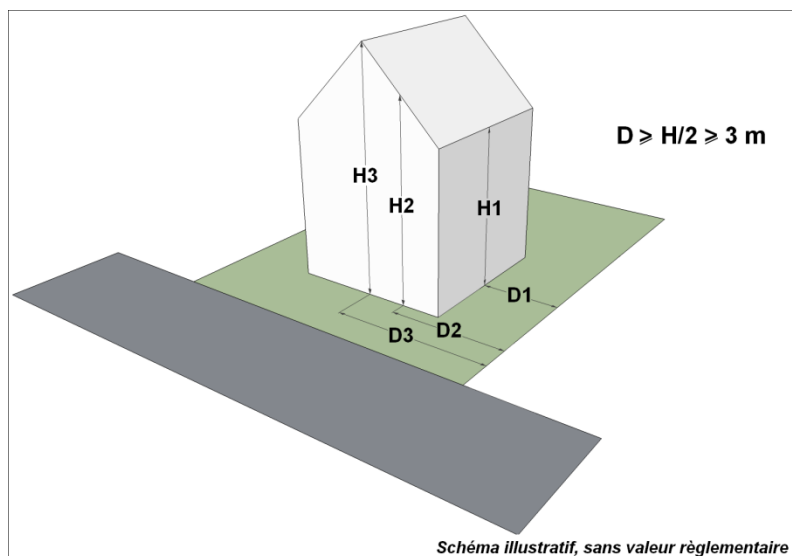
- 4.2.** Toutefois les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), les carports, locaux poubelles, les dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront être implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront également s'implanter à l'alignement ou en recul, à condition de n'apporter aucune gêne à la bonne gestion et sécurisation des flux.

Article UC 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

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



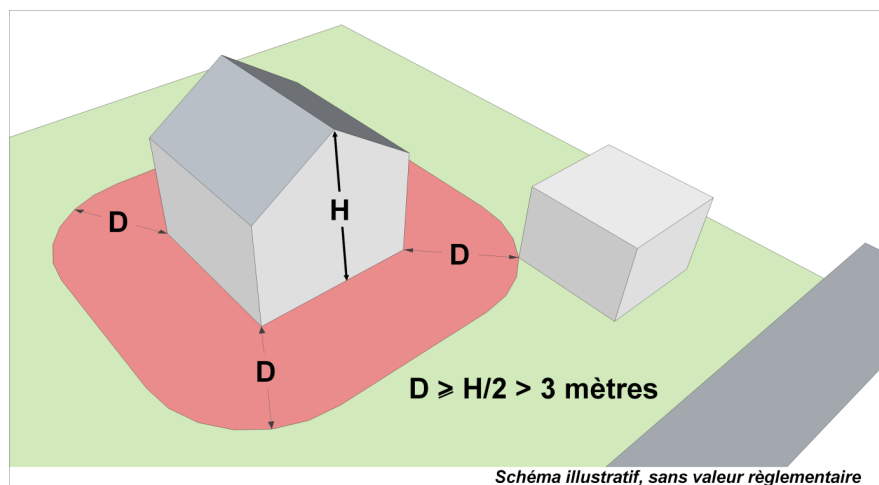
5.2. Toutefois, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
- en cas de servitudes de cour commune.

5.3. Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celles-ci

Article UC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

6.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cet article ne s'applique pas pour les constructions annexes (abri de jardin, garages,) à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UC 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

7.1. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

En cas de pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain de manière à s'intégrer harmonieusement.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

7.2. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

7.3. Dispositions concernant les bâtiments et façades protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques :

Façades :

Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de détail pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment.

Menuiseries-ouvertures : les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade et se superposer aux percements des étages inférieurs, selon la structure d'origine de l'édifice.

Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale et l'intérêt patrimonial de la façade.

7.4. Clôtures

Clôtures sur rue

En bordure du domaine public, les clôtures tendront à assurer une unité de rue ou de façade. Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté de grilles ou grillages. Les murs pleins, de conception simple et soigné, pourront être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans le site et lorsqu'ils constituent une continuité avec un mur de clôture plein existant.

En cas de présence d'un mur de soutènement existant ou à créer du fait de la déclivité du terrain, le mur de soutènement sera revêtus de parements en grès. La clôture située sur un mur de soutènement sera constituée d'un grillage doublé de haies vives.

Clôtures sur limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de grilles ou grillages élevés ou non d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Elles pourront être doublées de haies vives. Les clôtures pourront également être constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" sont interdites.

Dans tous les cas :

Les piliers et portail font partie de la clôture. Les piliers pourront excéder la hauteur maximale des clôtures de 0,15 m.

Les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

Dans les secteurs **UCb**, **UCe**, le long des cours d'eau, les clôtures seront obligatoirement constituées de grillages à larges mailles dans un objectif de de préservation de l'environnement.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UC 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

8.1 Les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques devront être conservés et entretenus (sauf problème sanitaire justifié).

8.2. Protection des parcs et jardins :
Les espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, jardins,) et matérialisés sur les documents graphiques devront être mis en valeur et entretenus

8.3. Une proportion minimale de 50 % des espaces libres (hors constructions, aire de stationnement, circulation, cheminements piétons) devra être plantée.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % du terrain dans le secteur **UCb**.

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

L'emprise au sol des autres destinations qu'à usage d'habitation est limitée aux 3/4 de la superficie du terrain, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels aucune emprise maximale n'est fixée.

STATIONNEMENT

Article UC 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

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

9.2. D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement

Article UC 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article UC 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées

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

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

Dans le secteur UCb, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposées afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

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

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

CHAPITRE IV - ZONE US

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

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

Il s'agit de sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif.

Article US 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article US 2.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les terrains de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.4.** Tout nouveau bâtiment à moins de 15 mètres du haut des berges de la Lauch.
- 1.5.** La démolition des bâtiments ou parties de bâtiments protégés figurant sur le plan de détail.
- 1.6.** Tout nouveau bâtiment dans les espaces à risques d'inondation figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque fort".
- 1.7.** Dans les espaces figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque faible", l'aménagement et la création de sous-sol sont interdits.

Article US 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

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

- 2.1.** Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage de l'établissement. Les logements liés à la gendarmerie sont autorisés.
- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés, les infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques et les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées.
- 2.3.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article US 3 : Hauteur des constructions

- 3.1.** La hauteur totale maximale des constructions est limitée à 18 mètres. En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux y sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- 3.2.** Les équipements techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques.) sont exemptés de la règle de hauteur.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article US 4 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

4.1. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- 4.1.1** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

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

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

4.2. Bâtiments

Une qualité architecturale des bâtiments sera recherchée, ainsi qu'une intégration urbanistique de haute qualité.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article US 5 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

5.1 Néant.

STATIONNEMENT

Article US 6 : Obligations minimales en matière de stationnement

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins. La mutualisation des aires de stationnement est autorisée.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article US 7 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

7.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article US 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuel des eaux rejetées dans le réseau.
- En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

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

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

CHAPITRE V - ZONE UE

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit de sites occupés par des activités économiques.

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

La zone UE comprend les secteurs UEa, UEb (site amont NCS) et UEc.

Article UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article UE 2.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les terrains de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des activités admises dans la zone ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.4.** Tout nouveau bâtiment à moins de 15 mètres du haut des berges de la Lauch à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées au bon fonctionnement du fer.
- 1.5.** Les constructions à moins de 10 mètres des emprises ferroviaires à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées au bon fonctionnement du fer.
- 1.6.** Tout nouveau bâtiment dans les espaces à risques d'inondation figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque fort".
- 1.7.** Dans la partie de la zone UE comprise dans le secteur soumis à risque figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch- Rupture de digue-Risque faible" la création et l'aménagement des sous-sols sont interdits.

Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

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

2.1. Sont admis dans l'ensemble de la zone UE (y compris les secteurs UEa, UEb et UEc) :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires ainsi que l'artisanat et le commerce de détail lié à une activité de production sur place ainsi que l'extension des commerces existants.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions règlementaires du PLU ;
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.
- les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitations environnantes.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés ainsi que ainsi que les infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- La réfection et l'extension limitée des logements existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas créer de nouveaux logements.
- les logements de service dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone, à condition :
 - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ;
 - qu'ils soient incorporés dans les bâtiments d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;
 - que la surface de plancher du logement ne dépasse pas 150 m².

Au sein de la zone UE comprenant des jardins familiaux, l'édification d'abris de jardins est autorisée, à raison d'un abri par parcelle. Par abri de jardin, il faut entendre une construction démontable dont la surface de plancher n'excède pas 12m² et une hauteur totale de 3,50 m.

2.2. Dans le secteur UEc, les activités commerciales sont également autorisées.

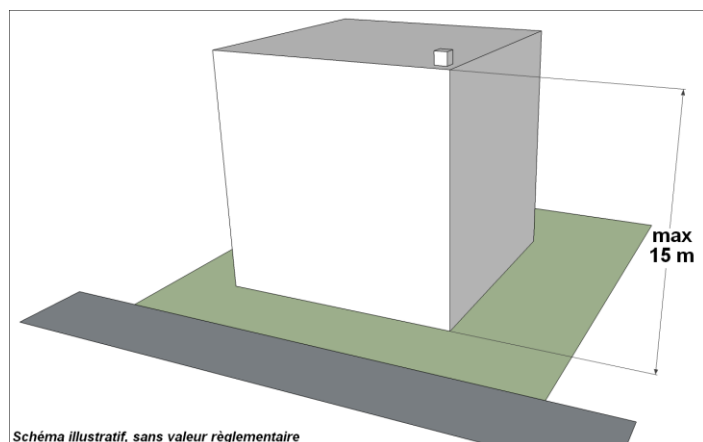
- 2.3.** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 3 : Hauteur des constructions

- 3.1.** La hauteur totale maximale des constructions est limitée à 15 mètres. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres sous les lignes à très haute tension. Cet article ne s'applique dans les secteurs UEa et UEb.



- 3.2 Dans le secteur UEa :**
La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres. Dans le secteur UEa1, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.
- 3.3. Dans le secteur UEb,** la hauteur totale est limitée à 12 mètres.
- 3.4.** Les équipements techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont exemptés de la règle de hauteur.
- 3.5.** En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux y sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Article UE 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications spécifiques sur le plan de zonage :

- 4.1.** Les constructions doivent être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol faisant l'objet d'un emplacement réservé.

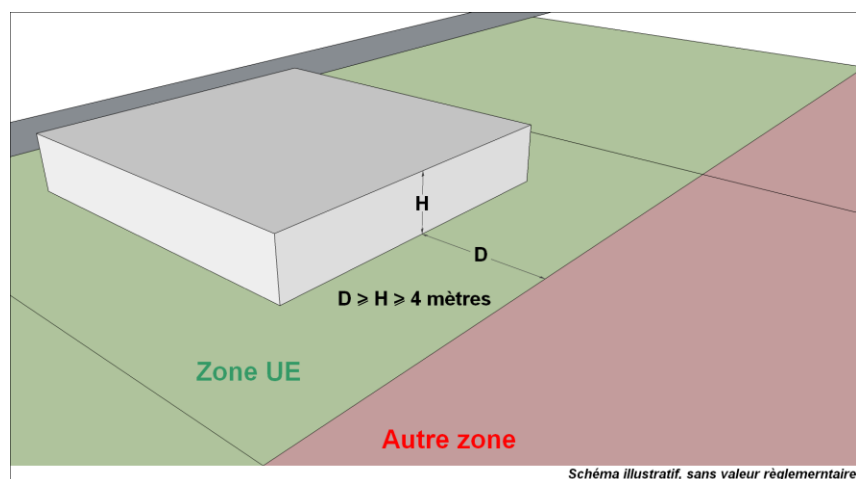
Ce recul sera de 10 mètres minimums le long de la RD 430.

- 4.2.** Toutefois les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type, poste de transformation électrique, gaz,), carport, locaux poubelles..., dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.

Article UE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

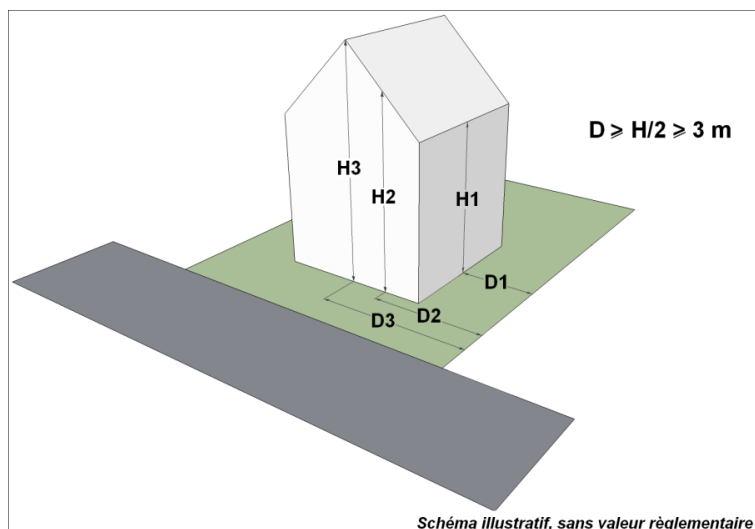
5.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :

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



Par rapport aux propriétés de la zone UE :

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



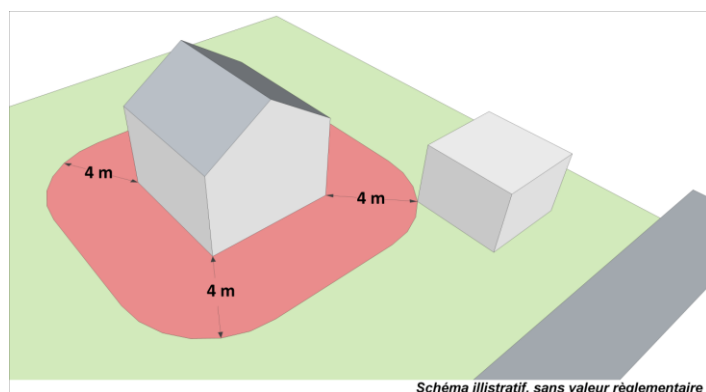
Toutefois, l'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite séparative à condition de ne dépasser ni la hauteur, ni la longueur de façade existante sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- en cas de servitude de cour commune

5.2. Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celles-ci

Article UE 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.



Cet article ne s'applique pas pour les constructions annexes (garages, ...) à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UE 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

7. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

7.1 Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

7.2. Bâtiments - Matériaux

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés et entretenus afin que l'aspect du secteur n'en soit pas altéré.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives seront proscrites au même titre que les effets de bariolage résultant de la juxtaposition de différentes couleurs ou teintes

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

7.3. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

7.4. Front urbain

Les bâtiments situés en premier plan le long de la RD 430, de la route d'Issenheim et de la route de Colmar devront présenter un aspect sobre et soigné. Une harmonie d'ensemble sera recherchée. Tout dépôt visible depuis ces RD est interdit.

7.5. Clôtures

Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf raisons de sécurité justifiées.

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.

Le long de la Lauch les clôtures seront obligatoirement constituées de grillages à large maille.

7.6. Abris de jardin

Les abris de jardin devront être construits en bois, dont la teinte naturelle sera conservée.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UE 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

8.1. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres et/ou de haies dans un objectif d'intégration paysagère. Leur traitement en gazon unique est interdit.

8.2. Les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 8 places de stationnement.

L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.

Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique

ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran dense de plantations à feuillage persistant.

STATIONNEMENT

Article UE 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies figurant en annexe du présent règlement.
- 9.2. D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition d'emplacement dans un parc privé de stationnement.
- 9.3. Sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement devront être rendus possibles par des aménagements adéquats de manière à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules puissent s'effectuer à l'intérieur de ladite propriété.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
Dans tous les cas, les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article UE 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper l'installation d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

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

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

CHAPITRE VI - ZONE AU

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone AU comprend les secteurs d'extension urbaines dont :

- les secteurs 2AU (réserves foncières)*
- les secteurs d'extension urbaine 1AUa et 1AUc.*

Les secteurs 1 AUc,, 1 AUa chemin du Schimberg, 1AUa chemin du Mannberg, et 1AUa rue du Ballon font l'objet d'une OAP avec règlement.

Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Toute occupation ou utilisation à usage autre que ceux visés à l'article AU 2.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping,
 - les terrains de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de toute natures incompatibles avec la vocation de la zone ou du secteur,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur,
 - les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves,
 - la création d'étang.
- 1.3.** Les installations ou constructions présentant un risque ou produisant des nuisances pour le voisinage des zones d'habitations.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- les occupations et utilisations du sol prévues en figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures et ouvrages d'intérêt général et leurs annexes techniques ;
- la réfection des constructions existantes ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes ou la création d'annexes liées à ces constructions (dans la limite maximale de 20 % de superficie de plancher supplémentaire), à condition qu'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

2.2. Dans les secteurs 1AUa des secteurs du chemin du Schimberg et du chemin du Mannberg, les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble à condition :

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

2.3. Dans le secteur 1AUa du secteur du Ballon, les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat, pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble à condition :

- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,50 ha ; toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 0,50 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée.
- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

2.4. Dans le secteur 1AUc, les logements et les occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage de zones d'habitations pourront être autorisées dans les conditions suivantes :

- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 ha et fasse l'objet d'une opération d'ensemble (si la surface résiduelle du secteur est inférieure à 1 ha, l'opération d'aménagement peut-être autorisée) ; toutefois les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et

de spectacles et les aires de stationnements publics pourront être édifiés sur le secteur sans tenir compte de la superficie minimale de 1 ha et sans faire l'objet d'une opération d'ensemble.

- que le terrain soit contigu à une zone équipée ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.

2.5. Le secteur 2AU dit « du vallon » (situé à proximité de la promenade Déroulède) est réservé au développement touristique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être constituées de structures légères.

2.6. Les secteurs 2AU nécessiteront une modification du PLU avant ouverture à l'urbanisation. La zone 2AU de l'Appenthal sera ouverte à l'urbanisation, par voie de modification, après la réalisation d'une étude hydrologique.

2.7. Les bâtiments devront être édifiés avec un recul minimal de 30 mètres des espaces boisés protégés au titre de l'article L 113 -1 du Code de l'urbanisme. Cet article ne s'applique pas aux annexes, ni aux réfections des constructions existantes.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 3 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

3.1. Dans les secteurs 1AUa :

Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 2 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique comprendra un niveau au maximum.

La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au total par rapport au niveau moyen du sol.

3.2. Dans le secteur 1AUc :

Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 4 (hors comble ou attique), non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre. L'attique comprendra un niveau au maximum.

La hauteur maximale des constructions est limitée 16 m au total par rapport au niveau moyen du sol.

- 3.3.** En cas de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à celles admises par le présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- 3.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont exemptés de la règle de hauteur.

Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques et/ou dans les orientations d'aménagement ou et de programmation dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

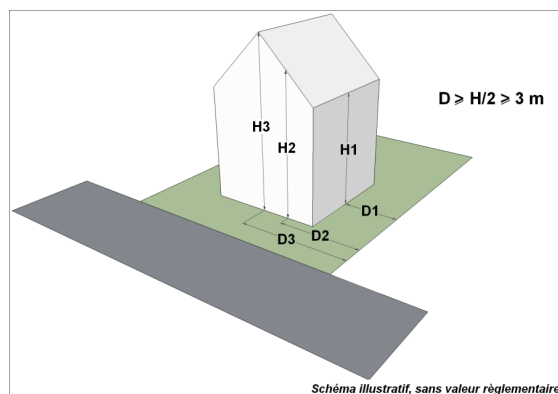
- 4.1.** Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 4 mètres de l'axe de la voie.
- 4.2.** Toutefois les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type, poste de transformation électrique, gaz...), carport, local poubelle, dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.
Au sein du secteur 1AUc, les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront également s'implanter à l'alignement ou en recul, à condition de n'apporter aucune gêne à la bonne gestion et sécurisation des flux.

Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » :

- 5.1.** Les constructions seront édifiées comme suit : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



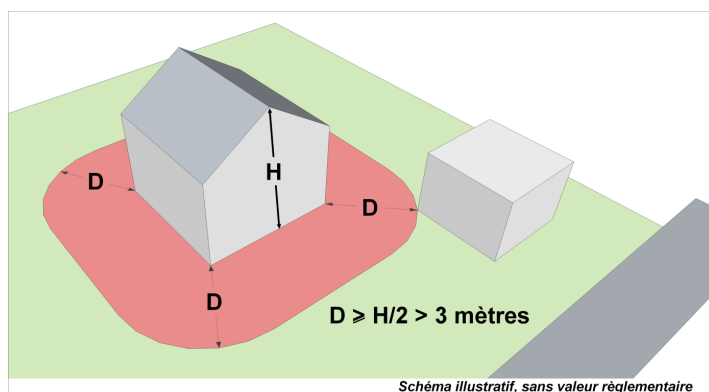
5.2. Toutefois, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans les cas non cumulatifs suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété sans en dépasser le gabarit ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ;
- ou à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs ,
- en cas de servitude de cour commune.

5.3. Les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz...), peuvent être édifiées sur la limite ou en recul de celle-ci

Article AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

6.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux constructions devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cet article ne s'applique pas pour les constructions annexes (abri de jardin, garages, ...) à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Article AU 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

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

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

7.2. Clôtures

Clôtures sur rue

En bordure du domaine public, les clôtures tendront à assurer une unité de rue ou de façade. Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté de grilles ou grillages. Les murs pleins, de conception simple et soigné, pourront être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans le site et lorsqu'ils constituent une continuité avec un mur de clôture plein existant.

Au sein de l'aire AOC, en cas de présence d'un mur de soutènement existant ou à créer du fait de la déclivité du terrain, ils seront revêtus de parements en grès. La clôture située sur un mur de soutènement pourra être constituée d'un grillage doublé de haies vives.

Clôtures sur limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1,70 m.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de grilles ou grillages élevés ou non d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m. Elles pourront être doublées de haies vives. Les clôtures pourront également être constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" sont interdites.

Dans tous les cas :

Les piliers et portail font partie de la clôture. Les piliers pourront excéder la hauteur maximale des clôtures de 0,15 m.

Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.

7.3. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article AU 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

- 8.1** Les arbres isolés remarquables et les alignements d'arbres répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus.
- 8.2.** **Dans les secteurs 1AUa :** la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain et l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40 % de la superficie du terrain. En outre il devra être maintenu, sur chaque terrain, au minimum un arbre à haute tige par 200m² de terrain.

STATIONNEMENT

Article AU 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

- 9.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.
- 9.2.** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement

Article AU 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies, des véhicules de collecte des ordures ménagères.

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

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article AU 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposées afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière à permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf impossibilité technique justifiée.

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

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

CHAPITRE VII - ZONE A

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone A (agricole) est divisée en 2 secteurs :

-le secteur Aa, inconstructible

-le secteur Ab (exploitation viticole, possibilité de construire à des fins agricoles).

Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.4.** Tout nouveau bâtiment à moins de 10 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et/ou ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.5.** Tout bâtiment dans les secteurs soumis aux risques d'inondation figurant sur le plan de zonage sous l'intitulé "PPRI de la Lauch-Débordement par crue-Risque fort".
- 1.6.** Les antennes sont interdites.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone (secteurs Aa et Ab) :

- 2.1.1. Les réseaux et équipements d'infrastructures et les ouvrages/constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux, voiries, réservoir d'eau potable, bassin d'orages, travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ...).
- 2.1.2. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments et ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.1.4. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.1.5. L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à autorisation préalable, sauf les clôtures agricoles.
- 2.1.6. Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels et à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
- 2.1.7. Les occupations et utilisations du sol prévues en en emplacements réservés.
- 2.1.8. Les aménagements liés à la mise en place des pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.1.9. La réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'adjonction d'annexes liées à l'habitation (garage, abri de jardin) sont autorisés à condition :
 - de ne pas créer des logements supplémentaires ;
 - que les extensions des bâtiments et adjonctions d'annexes n'excèdent pas 20 % de surface de plancher (total cumulé) du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
 - que les bâtiments annexes nouveaux soient accolés au bâtiment préexistant.
- 2.2. **Dans le secteur Ab**, sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole.
 Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et l'extension ou la construction de locaux annexes de type remise, garage liés aux habitations existantes sont autorisés à condition :
 - de ne pas créer de nouveaux logements ;
 - que ces extensions ou annexes n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Article A 3 : Hauteur des constructions

3.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au total mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur Ab, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au total mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Toutefois les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et excédant les hauteurs sus mentionnées, pourront faire l'objet d'aménagement dans la totalité du volume existant.

3.2. Les ouvrages techniques de faibles emprises et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de la règle de hauteur.

Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

4.1. **Sauf dans le secteur Ab**, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 4 mètres de l'axe pour les autres voies.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas. Les extensions éventuelles devront s'intégrer dans le site et n'apporter aucune gêne à la circulation.

Dans le secteur Ab, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celle-ci.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer.

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

Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

- 5.1.** Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative ou en recul de celles-ci.

Article A 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

- 6.1.** Les constructions devront être implantées de manière à garantir l'accès aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 7.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits. La couleur des bâtiments devra être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site. Les couleurs sobres sont recommandés.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte.

- 7.2.** Dans le vignoble, les murets en béton bruts sont interdits, sauf lorsqu'ils font office de soutènement d'une voirie publique.

- 7.3.** Les constructions et installations admises dans la zone A devront, par leur aménagement et leur traitement architectural, s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.
- 7.4.** Autour des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans le secteur Ab, les clôtures seront à mailles transparentes ou constituées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale des clôtures est limitée 1,80 mètres.
- 7.5. Remblais**
Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise maximale des constructions.

- 8.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.
- 8.2.** Dans les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme matérialisé sur les documents graphiques, il devra être créé une zone tampon composés de prés arborés/haies arbustives afin de recréer une lisière visant à améliorer la biodiversité.

STATIONNEMENT

Article A 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article A 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

- 11.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 11.2.** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

CHAPITRE VIII - ZONE N

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La zone N regroupe les espaces naturels protégés.

La zone N comprend les secteurs Na (site de la promenade de la Déroulède), Nb (stand de tir) Nj (zone de jardins familiaux) et Nz (zone humide).

Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

Sont interdits :

- 1.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** La création d'étangs.
- 1.5.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.7.** Les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 8 mètres du haut des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages destinés à empêcher l'érosion des berges et à ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 1.8.** Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.
- 1.9.** Tout bâtiment dans les secteurs soumis au risque d'inondation.
- 1.10.** **Dans le secteur Nz**, sont interdits, tous travaux, occupations et utilisations du sol de nature à détruire ou altérer la zone humide.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1.1.** Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.
- 2.1.2.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques.
- 2.1.3.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux, infrastructures et équipements d'intérêt public ou collectif (route, cheminements doux, voie ferrée, lignes électriques, canal, bassin d'orage, réservoir, travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ...).
- 2.1.4.** La réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'adjonction d'annexes liées à l'habitation (garage, abri de jardin) sont autorisés à condition :
 - de ne pas créer des logements supplémentaires ;
 - que les extensions des bâtiments et adjonctions d'annexes n'excèdent pas 20 % de surface de plancher (total cumulé) du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
 - que les bâtiments annexes nouveaux soient accolés au bâtiment préexistant.
- 2.1.5.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.
- 2.1.6.** Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations permises dans la zone.
- 2.1.7.** Les occupations et utilisations du sol prévues en en emplacements réservés.
- 2.1.8** Le long des canalisations de transport de matières dangereuses (gazoduc) des prescriptions particulières sont à prendre en compte.
- 2.1.9.** La réfection des constructions existantes.
- 2.1.10.** Les occupations et utilisations du sol liées à la sauvegarde et mise en valeur du château de Hugstein, hors constructions nouvelles.

2.2 Dans le secteur Nj, les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 12 m² avec une hauteur maximale de 3,50 mètres (un seul abri par lot).
La réfection des constructions existantes est autorisée.

2.3. Dans les secteurs Nz, les occupations et utilisations permettant de préserver la zone humide.

- 2.4.** Dans le secteur Na, les occupations et utilisations du sol permettant la mise en valeur et le bon fonctionnement du site de promenade de la Déroulède et du cimetière militaire.
- 2.5.** Dans le secteur Nb, la réfection des constructions existantes (stand de tir).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 3 : Hauteur des constructions

- 3.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au total. Toutefois les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'aménagement dans la totalité du volume existant, même si la construction excède 10 mètres de haut.
- 3.2.** Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres au faîtage.
- 3.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 4.1.** Sauf pour l'extension de constructions existantes, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de :
- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
 - 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 4 mètres par rapport à l'axe pour les autres voies.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur les bâtiments existants s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des bâtiments par rapport à celle-ci.

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit sur l'alignement, soit en recul de l'alignement. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, les reculs de l'article 4.1 ne s'appliquent pas ; leurs extensions éventuelles devront s'intégrer dans le site et n'apporter aucune gêne à la circulation

Article N 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

- 5.1.** Les constructions pourront être édifiées sur limite séparative ou en recul de celles-ci.

Article N 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

- 6.1.** Les constructions devront être implantées de manière à garantir l'accès aux services de secours et de lutte contre l'incendie.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 7.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, dans le secteur Nj, les abris de jardin devront présenter un aspect bardage bois.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

- 7.2.** Les clôtures autour des constructions et installations autorisées seront à mailles transparentes.

7.3. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprises maximales des constructions

- 8.1.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8.2.** Les arbres remarquables protégés par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenus, sauf problème sanitaire.
- 8.3** Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins ne pourra excéder 12 m².

STATIONNEMENT

Article N 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement avec revêtement perméable correspondant aux besoins de ces opérations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

10.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

10.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Article N 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

- 11.1.** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.
- 11.2.** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Annexes

Normes minimales - Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces besoins en stationnement étant essentiellement fonction de la nature de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être modifiées, après justification compte tenu de la nature, de la situation de la construction, notamment au regard du niveau de desserte des transports en commun ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

Nature des constructions	Normes minimales de stationnement
Habitation	
Logements Studios et 2 pièces 3 à 5 pièces 6 pièces et plus	1 place/logement 1,5 place par logement 2 places/logement
Hébergement - foyer non médicalisé (personnes âgées ou autres)	4 places pour 10 chambres
Hébergement - foyer (personnes âgées ou autres)	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail - Commerce de détail de 300m ² et moins de surface de vente - Commerces de plus de 300m ²	50 % de la surface de plancher 80%de la surface de plancher <i>Pour les commerces de plus de 1000m² le calcul se fera selon les principes énoncés à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>
Restauration	60% de la surface de plancher
Commerce de gros	50 % de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	50 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	60 % de la surface de plancher
Cinéma	En fonction des besoins (L111-20 : max. 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur)

Equipement d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	60 % de la surface de plancher
Entrepôt	10 % de la surface de plancher
Bureau	60 % de la surface de plancher
Centre de congrès	En fonction des besoins

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place de stationnement.

Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

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

Destination (construction neuve)	Normes minimales
Habitation	Dans tous les cas : superficie minimale de 3 m ² de surface de plancher
Logements : 2 pièces et moins	0,75 m ² par logement
Logements : Plus de 2 pièces	1,5 m ² par logement
Bureaux	15 % de la superficie de plancher
Ensemble commercial et cinéma	S'ils sont équipés de places de stationnement voitures destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos dimensionnés comme suite : espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Industrie	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment. Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement est effectué au prorata de surfaces affectées à chaque destination.

