



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

**Communauté de Communes
du Pays Rhénan**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement écrit

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT PROVISOIRE

Mai 2017

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42
www.adeus.org
E-mail adeus@adeus.org

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	70
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX.....	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX.....	96
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	97
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	98
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	103
TITRE VII : LEXIQUE	109

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 18 communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays Rhéna : Auenheim, Dahlund, Drusenheim, Forstfeld, Fort-Louis, Gambsheim, Herrlisheim, Kauffenheim, Kilstett, Leutenheim, Offendorf, Neuhaeusel, Roeschwoog, Roppenheim, Rountzenheim, Sessenheim, Soufflenheim, Stattmatten.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de Communes du Pays Rhéna.

Le règlement écrit se décompose en sept chapitres :

- dispositions générales ;
- dispositions applicables à toutes les zones ;
- dispositions applicables aux zones urbaines ;
- dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- dispositions applicables aux zones agricoles ;
- dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- lexique.

Le règlement graphique est composé de deux parties complémentaires :

- le « règlement graphique – plan de zonage », communément référencé sous le terme générique « règlement graphique » dans le présent règlement écrit ;
- le « règlement graphique – plan vigilance ».

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).

- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre censées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics ou d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

La définition de chaque type de zones sera disponible dans le rapport de présentation final. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique. Afin de faciliter la lecture du règlement, l'encadré méthodologique suivant décrit la déclinaison des différentes zones règlementaire.

EXPLICATIONS METHODOLOGIQUES POUR LA LECTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend une première partie intitulée « *Titre II, Dispositions applicables à toutes les zones* », qui définit les règles applicables sur tout le territoire intercommunal. Elles complètent les règles propres à chaque zone. Ce « chapeau règlementaire » permet d'éviter la répétition de ces règles au sein de chaque zone du règlement, et ainsi simplifier et alléger la lecture du document.

Compte-tenu de la superficie du territoire intercommunal et du nombre important de zones (et des difficultés de lecture qui peuvent en résulter), le nom attribué à chacune d'entre elle répond à une logique précise :

- Les zones sont inscrites en lettres majuscules,
- Les secteurs de zones sont inscrits en lettres minuscules et/ou en chiffre,
- Le chiffre fait référence à une spécificité règlementaire quantitative, mesurable (une hauteur, une emprise au sol, un recul d'implantation etc.)
- Le chiffre « 1 » couvre le secteur de zone donnant les droits à construire les plus importants (sur la base en priorité du critère de la hauteur maximale), puis le niveau de densité possible diminue au fil des chiffres.
- La lettre minuscule fait référence à une spécificité règlementaire qualitative (une forme architecturale, une vocation etc.). La lettre utilisée rappelle l'objet concerné : par exemple l'indice « t » fait référence à une règle de toiture, l'indice ACe fait référence à une zone agricole constructible permettant l'élevage ou encore l'indice NLp fait référence à une zone naturelle de loisirs, spécifique aux étangs de pêche.

1. Les zones Urbaines - « zones U »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui identifie principalement des tissus de centre ancien. Elle est divisée en sept secteurs de zones, de **UA1 à UA8**.

- **La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui identifie principalement des tissus bâtis hétérogènes (tant par la forme du parcellaire que des constructions), généralement non organisés et issus d'une urbanisation au coup par coup. Elle est divisée en quatre secteurs de zones, de **UB1 à UB5**.

- **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui identifie principalement des tissus à dominante d'habitat individuel organisé, notamment sous forme de lotissement. Elle est divisée en sept secteurs de zones, de **UC1 à UC7**.

- **La zone UD**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui identifie des secteurs d'urbanisation récente, composés d'une diversité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et collectif), ainsi que des secteurs de renouvellement urbain. Elle permet des densités globalement plus importantes qu'en zone UB ou UC.

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

La zone UE comprend un **secteur de zone UEc**, spécifique aux **campings**.

- **La zone UH**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), constituée d'une diversité de tissus urbains pour lesquels le règlement fixe des dispositions communes, allant notamment dans le sens d'une densification, sans distinction de typo morphologie bâtie (ce qui la différencie des zones UA, UB et UC).

La zone UH comprend un **secteur de zone UH_s**, à vocation mixte, imposant notamment des activités en rez-de-chaussée d'immeuble, en particulier des services.

- **La zone UJ**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, constituée principalement de jardins, et faiblement constructible dans le règlement.

- **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, destinée principalement aux activités économiques. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, tenant compte de la nature des activités autorisées ou non :

- **Un secteur de zone UX_c** dédié aux activités commerciales spécifiques, en lien avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord et des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) qu'il définit. Il comprend un **sous-secteur UX_{c.m}** spécifique au Centre de Marques de Roppenheim.
- **Un secteur de zone UX_m** qui constitue une zone d'activités économiques mixte, qui autorise des destinations complémentaires à celles strictement « économiques » et qui participent à la vie d'une zone d'activités (certains équipements, services publics, restaurants, hébergements hôtelier et touristique etc.).
- **Un secteur de zone UX_r** qui constitue une zone d'activités économiques autorisant spécifiquement les activités à risque technologique, relevant de la Directive SEVESO.

2. Les zones A Urbaniser - « zones AU»

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- **La zone IAU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif). Elle est divisée en cinq secteurs de zones, de **IAU1 à IAU7**.

- **La zone IAUE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécialisée, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- **La zone IAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécialisée, destinée principalement aux activités économiques. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone, tenant compte de la nature des activités autorisées ou non :

- **Un secteur de zone IAUX_c** dédié aux activités commerciales spécifiques, en lien avec les dispositions du SCoT de la Bande Rhénane Nord et des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) qu'il définit. Il comprend un **sous-secteur IAUX_{c,m}** spécifique à la zone majeure sud, en continuité du Centre de Marques de Roppenheim.
- **Un secteur de zone IAUX_z** qui correspond au projet de Zone d'Activités Economiques de Drusenheim-Herrlisheim sur le site de l'ancienne raffinerie. Ce secteur de zone comportera un règlement spécifique en lien avec le projet de ZAC en cours.

- **La zone IIAU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte.

- **La zone IIAUE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

- **La zone IIAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, destinée principalement aux activités économiques.

3. Les zones Agricoles - « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement.

La zone A comprend un **secteur de zone AC**, constructible sous conditions. Il comprend un **sous-secteur ACe** autorisant spécifiquement les activités d'élevage.

4. Les zones Naturelles et forestières - « zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

La **zone N** comprend plusieurs secteurs de zone, constructibles sous conditions :

- **Un secteur de zone NH**, dédié aux habitations existantes situées à l'écart des zones urbaines. Il comprend un **sous-secteur NHm** spécifique au Moulin de Forstfeld.
- **Un secteur de zone NL**, dédié aux activités de loisirs de plein air. Il comprend un **sous-secteur NLg** spécifique au Golf de Soufflenheim, et un **sous-secteur NLp** spécifique aux étangs de pêche.
- **Un secteur de zone NJ**, dédié aux jardins.
- **Un secteur de zone NV**, dédié aux vergers. Il comprend un **sous-secteur NVc** spécifique aux activités de conservation des vergers.
- **Un secteur de zone NX**, dédié aux activités économiques existantes implantées de façon isolée, à l'écart des zones urbaines et d'activités économiques.
- **Un secteur de zone NXg**, dédié aux gravières et carrières en exploitation.
- **Un secteur de zone NXp**, dédié aux ports et autres activités situés sur le Rhin (barrage hydroélectrique, ouvrages liés à la voie d'eau etc.).

Les dispositions du Titre VI du présent règlement s'appliquent à la zone naturelle et forestière.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A-1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1.1. La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions.
- 1.2. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.3. En l'absence de plan de prévention des risques d'inondation approuvé, dans les secteurs délimités comme inondables au « règlement graphique-plan vigilance » :
 - Sont interdits dans les secteurs d'aléa fort ou de hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, toutes constructions, installations et remblais, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.
 - Sont interdits dans les secteurs d'aléa faible à moyen ou de hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, les constructions, les installations et les travaux s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits les constructions, les installations et les travaux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :
 - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hôpitaux, crèches, prisons...
 - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion, et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés.
 - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux, dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m.
 - tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
 - les bassins de décantation.
 - Sont interdits dans les secteurs d'aléa faible à moyen ou de hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, la réalisation de remblais, en dehors de ceux strictement nécessaires, techniquement, à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.

1.4. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au « règlement graphique-plan vigilance » :

- dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie,
- dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les largeurs de zones de dangers graves, très graves et significatifs à respecter sont :

Tableau : distance en mètres à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 200 mm / P : 67.7 bar	35	55	70
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285

A-2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations à condition d'être liés notamment :
- à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
 - au stockage et à la distribution d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,

...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.

- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés, dans le cas de fouilles archéologiques, et de restauration du milieu naturel ou de mesures compensatoires environnementales ou hydrauliques.
- 1.4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique et dans les marges de recul.
- 1.5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du règlement de zone concernée pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées, qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.
- 1.6. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE ou les installations relevant des directives européennes dites SEVESO) délimités au règlement graphique ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.
- 1.7. Dans les secteurs délimités comme inondables au « règlement graphique-plan vigilance », sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
- dans les secteurs d'aléa faible à moyen ou de hauteur d'eau inférieure à 1 mètre :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort ou de hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20% des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLU.
- 1.8. Dans les secteurs Natura2000, les aménagements, installations et constructions, à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura2000.
- 1.9. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAG), l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m².
- 1.10. Sites et sols pollués

Dispositions éventuelles à intégrer

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B-1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

- 1.11. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
- 1.12. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.13. Dès lors qu'elles figurent au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter dans la profondeur maximale définie par le figuré « marge de reculement et cotation ». Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments remarquables, figurant au règlement graphique, situés au-delà de cette bande, ainsi qu'aux piscines non couvertes et aux gloriottes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres.
- 1.14. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « patrimoniale » doit se conformer aux principes d'aménagement qui y sont édictés.
- 1.15. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté aux plans une ligne de construction qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.
- 1.16. Le long de certaines voies et emprises publiques, il est porté aux plans une « bande d'implantation et cotation » qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Dans de tels cas, le mur de façade doit être implanté dans cette bande, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.
- 1.17. Le bâtiment à construire peut également s'éloigner de cette ligne ou bande lorsqu'une telle implantation est rendue nécessaire par la configuration de l'unité foncière, notamment du fait de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique.
- 1.18. Pour les constructions et installations situées aux angles de rues, les règles d'implantation des zones ne s'appliquent pas dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité nécessitant un recul.
- 1.19. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.20. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

2. Cours d'eau

Sauf dispositions graphiques particulières, et en dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux sommets des berges des cours d'eau et canaux et 3 mètres par rapport aux sommets des berges des fossés.

3. Voies ferrées

En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toute construction nouvelle, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article B.1 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

B-2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Dès lors qu'elles figurent au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter dans la profondeur maximale définie par le figuré « bande constructible et cote ». Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments remarquables, figurant au règlement graphique, situés au-delà de cette bande, ainsi qu'aux piscines non couvertes et aux gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres.
- 1.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article B.2 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

B-3 : Emprise au sol maximale

1. Dispositions générales :

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Dispositions particulières :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

B-4 : Dimensions des constructions

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales

2.1. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article B.4 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

2.2. Sauf dispositions graphiques particulières, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

- 2.3. Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
- 2.4. Lorsque le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) impose des remblais ou une surélévation du plancher bas de la construction, la sur-hauteur induite par ces prescriptions n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C-1 : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Dispositions générales

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

2. Installations techniques

Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Ces installations techniques peuvent également s'implanter au sol (par exemple les paraboles) si cette même logique de dissimulation est respectée.

C-2 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Dispositions générales

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

C-3 : Caractéristiques des clôtures

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

C-4 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions sont interdites.

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation dite « patrimoniale », les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les principes qui y sont édictés.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D-1 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

D-2 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

1.1. Dispositions générales pour le stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.

- **Sous-destination « Logement, hébergement » :**

- Une place par tranche de 50m² entamée de surface de plancher.
- Au moins une place de stationnement à réaliser sur deux doit être non close.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Les logements d'urgence ne nécessitent pas la création d'aire de stationnement.

- **Sous destination « bureau » :**

- Une place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher.

- **Sous-destination « Restauration (et assimilé) et hébergement hôtelier et touristique » :**

- Une place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher.

- **Sous-destinations « Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition » :**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

1.2. Applications des normes et dispositions particulières

- **Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)**

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

- **Divers**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des bicyclettes

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Ce local ou espace pour le stationnement des bicyclettes doit répondre aux normes suivantes :

- Logement et hébergement de plus de 200 m², par tranche entamée de 85 m² de surface de plancher : 1 place.
- Bureaux, par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher : 4,5 m² ou 3 places.
- Artisanat et industrie, par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher : 3 m² ou 2 places.

Une place de stationnement deux-roues équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et tout local affecté à ces usages doit avoir une surface d'au moins 3 m². L'organisation de ce local doit tenir compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour garantir un usage optimal et effectif.

Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation, et ne peut pas être réalisé en sous-sol (sauf s'il est accessible par une rampe d'accès).

Dans le cas où il s'agit d'un espace simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont obligatoires.

3. Mutualisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies ci-avant peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

- **Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :**

- Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.
- Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

F-1 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

F-2 : Accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
 - de sécurité et limiter la gêne aux usagers.
 - de la protection civile.
 - de la lutte contre l'incendie.

- liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.
- 1.4. Un accès desservant une aire de stationnement (garage ou parking) ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
 - 1.5. Une aire de stationnement collectif de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), sauf si l'importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires. Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 mètres. Toutefois, pour les accès de moins de 20 mètres de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
 - 1.6. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 10 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 %. Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie privée est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
 - 1.7. Tout passage couvert sous un bâtiment desservant un autre immeuble doit avoir une hauteur libre minimale de 4 mètres.
 - 1.8. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

F-3 : Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement

1. Eau potable :

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

2. Assainissement – eaux usées domestiques :

Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.

3. Assainissement – eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseau électrique

Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

F-4 : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

- 1.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
- 1.2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.
- 1.3. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
 - L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet
 - L'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- Le stockage et le tamponnage dans les citernes, dans les ouvrages bétonnés enterrés, sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.
- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

F-5 : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

- 1.1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 1.2. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière ;
- 1.3. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole d'élevage existante et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.4. Les autres constructions et installations agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- 1.6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales :

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées suivant la ligne des constructions existantes et dans la limite d'un recul maximum de 6 mètres.
- 1.2. En cas de décrochements entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites, sans pouvoir excéder 6 mètres.
- 1.3. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- 1.4. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition de ne pas excéder 0,60 mètre et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

B.2 – UA : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la **zone UA** :

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions jumelées et lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en attente.
- L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas d'un schlupf préexistant.
- Si la construction est située de part et d'autre de la profondeur de 20, 30 ou 40 mètres mentionnées dans les alinéas 1.2 à 1.4 suivants, l'implantation sur limite séparative ou en léger recul (tel que défini ci-après) est autorisée au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de la longueur de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 6 mètres.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative ou en léger recul et que la surface de la façade (façade de l'attique incluse) donnant sur la limite dépasse une surface de 100 m², lucarnes de toit comprises, la construction devra s'implanter de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (correspond à H).

1.2. Dispositions applicables en **UA1, UA3, UA4, UA6, UA7 et UA8** :

Sur une profondeur de **40 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur. La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 15 mètres d'un seul tenant.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3. Dispositions applicables en UA2 :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur. La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 15 mètres d'un seul tenant.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. Dispositions applicables en UA5 :

Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).

- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur. La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 15 mètres d'un seul tenant.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

B.3 – UA : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception des sous-secteurs UA2.1 et UA3.1 :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UA2.1 uniquement :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UA3.1 uniquement :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Dans le secteur UA5 uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 150 m² d'un seul tenant.

3. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².

B.4 – UA : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions applicables en UA1, UA3, UA4 et UA5 :

Sur une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est réglementée comme suit :

- **UA1** : 15 mètres hors tout (12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse), 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **UA3** : 13 mètres hors tout, 10 mètres à l'égout principal de la toiture et 11 mètres au sommet de l'acrotère.
- **UA4** : 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **UA6** : 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 40 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 40 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout et 8 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et 6 mètres au sommet de l'acrotère.

3. Dispositions applicables en UA2 :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres hors tout et 12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout et 8 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et 6 mètres à l'acrotère.

4. Dispositions applicables en UA5 :

Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 20 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout et 8 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse.
- 5 mètres à l'égout principal de la toiture et 6 mètres à l'acrotère.

5. Dispositions applicables en UA7 et UA8 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout et 5 mètres à l'égout principal de la toiture ou à l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UA : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l’ensemble de la zone UA :

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d’éventuel(s) niveau(x) en attique(s), le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l’égout de toiture fixée à l’article B4-UA, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

1.2. Dans les secteurs **UA1t, UA2t, UA3t et UA4t** uniquement :

Les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

1.3. Dans les secteurs **UA4, UA5, UA6, UA7 et UA8** :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 40 et 52°.

Cette disposition ne s’applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n’excédant pas 20 m² d’emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux parties de constructions et extensions des bâtiments n’excédant pas 50 m² d’emprise au sol et situées au-delà d’une profondeur de 15 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer. Cette profondeur peut être diminuée si les parties de constructions concernées ne sont pas ou peu visibles depuis la voie publique située au droit de l’unité foncière considérée.

2. Couvertures

2.1. Dans les secteurs **UA1t, UA2t, UA3t et UA4t** uniquement :

Les couvertures ne sont pas réglementées.

2.2. Dans les secteurs **UA4, UA5, UA6, UA7 et UA8** :

Les couvertures des bâtiments à destination de logement doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle. Elles devront être de couleur rouge à brun ou noir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures terrasses.
- aux vérandas et autres constructions de faible emprise (moins de 20 m²).
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

3. Remblais et les rez-de-chaussée surélevés

Les mouvements de terre accompagnant les rez de chaussée et les terrasses surélevés ne sont pas admis.

Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

C.3 – UA : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.
- 1.2. A l'exception des porches et murs-porches, les clôtures n'excéderont pas 1,60 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.
- 1.3. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 1.4. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dans les secteurs UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6 et UA7 :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 15 % de l'unité foncière est obligatoire. Ces espaces ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dans les sous-secteurs UA2.1 et UA3.1 uniquement :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 25 % de l'unité foncière est obligatoire. Ces espaces ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. Dans le secteur UA8 :

Non réglementé.

4. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les autres constructions et installations agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- 1.5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales :

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Lorsque au moins un des bâtiments qui l'encadre est édifié entre l'alignement et un recul de 3 mètres, la construction pourra soit être alignée sur ce bâtiment, soit être implantée entre cet alignement et un retrait de 3 mètres.
- 1.3. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- 1.4. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition de ne pas excéder 0,60 mètre et sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

B.2 – UB : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la **zone UB** :

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions jumelées et lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en attente. Dans ces deux cas de figure, le décalage d'implantation des pignons ne peut excéder un tiers de leur longueur et de leur hauteur.
- L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas d'un schlupf préexistant.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative ou en léger recul et que la surface de la façade (façade de l'attique incluse) donnant sur la limite dépasse une surface de 100 m², lucarnes de toit comprises, la construction devra s'implanter de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (correspond à H).

1.2. Dispositions applicables en **UB1 et UB4** :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Si la construction est située de part et d'autre de la profondeur de 30 mètres mentionnée précédemment, l'implantation sur limite séparative ou en léger recul (tel que défini ci-avant) est autorisée au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de la longueur de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 6 mètres.

La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 15 mètres d'un seul tenant et à 25 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

1.3. Dispositions applicables en **UB2, UB3 et UB5** :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul est fixée à 12 mètres d'un seul tenant et à 20 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière situées au-delà d'une profondeur de 40 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

B.3 – UB : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone UB :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 250 m² d'un seul tenant.

Dans le secteur UB3 uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 150 m² d'un seul tenant.

3. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

B.4 – UB : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions applicables en UB1 et UB2 :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

3. Dispositions applicables en UB3 :

Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 20 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

4. Dispositions applicables en UB4 et UB5 :

Sur une profondeur de **30 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout et 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UB : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l'ensemble de la zone UB :

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-UB, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

1.2. Dans les sous-secteurs UB1t, UB2t et UB4t uniquement :

Les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

1.3. Dans les secteurs UB1, UB3, UB4 et UB5 :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 30 et 52°.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux parties de constructions et extensions des bâtiments n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol.

C.3 – UB : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

1.2. Les clôtures n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

1.3. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).

- 1.4. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire. Ces espaces ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- 1.4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UC : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Dispositions générales :

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

B.2 – UC : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la **zone UC** :

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions jumelées et lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en attente. Dans ces deux cas de figure, le décalage d'implantation des pignons ne peut excéder un tiers de leur longueur et de leur hauteur.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative ou en léger recul et que la surface de la façade (façade de l'attique incluse) donnant sur la limite dépasse une surface de 100 m², lucarnes de toit comprises, la construction devra s'implanter de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (correspond à H).
- La longueur maximale d'implantation sur limite ou en léger recul (tel que défini ci-après) est fixée à 15 mètres d'un seul tenant et à 25 mètres en cumulé sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière.

1.2. Dispositions applicables en **UC1** :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul d'au minimum 3 mètres.

1.3. Dans le **sous-secteur UC1.1t** uniquement :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres de la limite séparative de fond de parcelle donnant sur le Kreuzrhein et la zone naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines enterrées et non couvertes, qui doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de cette même limite.

1.4. Dans le **sous-secteur UC1.2t** uniquement :

Les constructions doivent s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales. Un recul de H/2 minimum 3 mètres (H étant la hauteur de la construction au droit de la limite) doit être respecté pour l'implantation de la construction par rapport à l'autre limite séparative. Dans le cas de maisons en bande sous forme de permis groupé, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est admise.

1.5. Dans le sous-secteur UC1.3t uniquement :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de $H/2$ minimum 3 mètres (H étant la hauteur de la construction au droit de la limite) par rapport aux limites séparatives. Les locaux poubelles et les ouvrages non clos tels que pergolas ou abris peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

1.6. Dans le **sous-secteur UC1.4t** uniquement :

Les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

1.7. Dispositions applicables en **UC2, UC3 et UC6** :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.8. Dispositions applicables en **UC4, UC5 et UC7** :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres, qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

B.3 – UC : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone UC :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 250 m² d'un seul tenant.

Dans le secteur UC5 uniquement :

L'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 150 m² d'un seul tenant.

Dispositions particulières :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

B.4 – UC : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions applicables en UC1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage, 8 mètres à l'égout principal de la toiture et 9 mètres au sommet de l'attique ou de l'acrotère.

3. Dispositions applicables en UC2, UC3 et UC4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, 10 mètres au sommet de l'attique, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

4. Dispositions applicables en UC5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage, 10 mètres au sommet de l'attique, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

5. Dispositions applicables en UC6 et UC7 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UC : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l'ensemble de la zone UC :

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-UC, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

1.2. Dans les secteurs **UC1t, UC2t, UC3t, UC4t, UC6t et UC7t** :

Les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

1.3. Dans les secteurs **UC3, UC5, UC6 et UC7** :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter plusieurs pans, de pentes comprises entre 30 et 52°.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux parties de constructions et extensions des bâtiments n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol.

2. Les ouvrages en saillies

En façade sur rue, les ouvrages en saillies tel que les balcons, les terrasses, les perrons fermés, les oriels et autres bow-windows sont interdits.

C.3 – UC : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).

La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UC : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 25 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- 1.4. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UD : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

B.2 – UD : Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.
- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit sur limite séparative.

- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

B.3 – UD : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

3. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les unités foncières inférieures à 400 m².

B.4 – UD : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UD : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UD : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d’attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l’égout de toiture fixée à l’article B.4-UD, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

C.3 – UD : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures n’excéderont pas 1,40 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d’axes routiers à forte circulation).

La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d’améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n’excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UD : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations à vocation d'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. Les constructions à destination de commerce et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier ou touristique, de cinéma.
- 1.3. Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des centres de congrès et d'exposition.
- 1.4. Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles admises à l'article 2 UE.
- 1.5. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.7. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.10. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.11. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- 1.2. Les constructions, installations et aménagements à destination de centre de congrès et d'exposition.
- 1.3. Les logements de fonction, de service et de gardiennage, à condition qu'ils soient liés à une destination admise dans la zone et qu'une présence permanente soit nécessaire.
- 1.4. Les logements à condition qu'ils correspondent à la destination même de l'équipement : clinique, maison de retraite, établissement spécialisé dans l'hébergement de personnes âgées dépendantes, hôpital, activités militaires, etc.
- 1.5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

B.2 – UE : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

B.3 – UE : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dans le secteur de zone UEc uniquement :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

B.4 – UE : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UH : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – UH : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.3. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'unité foncière d'une exploitation agricole d'élevage existante et qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.4. Les autres constructions et installations agricoles hors élevage, à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre d'éloignement des habitations (dit périmètre de réciprocité).
- 1.5. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone
- 1.6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti

A.3 – UH : Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions applicables dans le secteur de zone UHs uniquement :

Les rez-de-chaussée de bâtiments doivent être destinés à :

- Des commerces et activités de services,
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les étages supérieurs des bâtiments peuvent être destinés à du logement ou de l'hébergement.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UH : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

- 1.1. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer. Un recul plus important peut-être imposé pour des motifs de sécurité, liés notamment à la visibilité en sortie de cour.

- 1.2. Les garages dont l'entrée est orientée parallèlement (ou sensiblement parallèlement) à la voirie doivent être implantés à une distance au moins égale à 6 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 1.3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites.

B.2 – UH : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

1. Dispositions générales :

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions jumelées et lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en attente. Dans ces deux cas de figure, le décalage d'implantation des pignons ne peut excéder un tiers de leur longueur et de leur hauteur.
- L'implantation des constructions en « schlupf » est autorisée dans le cas d'un schlupf préexistant.
- Les constructions et installations doivent s'implanter :
 - Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 5 mètres, qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur, et dans la limite d'un mur de façade de 30 m² de surface maximum.
 - Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux piscines, dont les bassins doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

B.3 – UH : Emprise au sol maximale

Non réglementé.

B.4 – UH : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Sur une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

Si la construction est située de part et d'autre de cette profondeur de 30 m, les hauteurs maximales ci-avant sont autorisées au-delà de cette profondeur, dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de la construction, et sans que celle-ci ne puisse excéder 80 m².

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres hors tout, 6 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UH : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UH : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans de pentes égales comprises entre 40 et 52°. Cette disposition est également obligatoire pour les pignons.

Les volumes principaux mentionnés ci-avant doivent correspondre au minimum à 50% de l’emprise au sol du bâtiment. Les autres formes de toitures sont autorisées pour une hauteur maximale de 7 mètres hors tout dans les 30 premiers mètres comptés depuis la voie, et 6 mètres hors tout au-delà.

Cette disposition ne s’applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n’excédant pas 20 m² d’emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

C.3 – UH : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures n’excéderont pas 1,40 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètres à partir du sol naturel.

La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée, notamment pour des raisons de sécurité (visibilité en sortie de propriété).

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

C.4 – UH : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.5 – UH : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

C.6 – UH : Dispositions spécifiques aux rez de chaussée

Les rez-de-chaussée des constructions seront obligatoirement édifiés entre le niveau de la voirie et une hauteur maximale de 1,10 mètres au-dessus de celle-ci. Les sous-sols ne pourront être aménagés en surface habitable.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UH : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- Aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UJ : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-UJ.

A.2 – UJ : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les constructions et installations de faible emprise, notamment les abris de jardin, à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 40 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.
- 1.2. Les bassins des piscines non couvertes.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UJ : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

B.2 – UJ : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

B.3 – UJ : Emprise au sol maximale

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 40 m² par unité foncière.

B.4 – UJ : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3,5 mètres hors tout.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UJ : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UJ : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Non réglementé.

C.3 – UJ : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).

La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UJ : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 70 % de l'unité foncière est obligatoire.

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux unités foncières inférieures à 300 m².

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone UX sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-UX.
- 1.2. Les constructions et installations à vocation d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles admises à l'article A.2-UX ci-après.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
- 1.8. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.
- 1.9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec la proximité immédiate de secteurs résidentiels.

A.2 – UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone UX sont admis les logements de fonction et de gardiennage à condition :

- qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
- qu'ils soient limités à un par établissement d'activité,
- que leur surface plancher n'excède pas 25% celle du bâtiment d'activité, et dans la limite d'une surface maximale de 120 m²,
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas (notamment des conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée).

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception des secteurs de zone UXr, UXc et UXc.m, sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt, au commerce de gros, au bureau, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration.
- A l'exception du logement, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone UXm, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail, à condition de ne pas excéder une surface plancher totale de 1300 m².
- à l'hébergement hôtelier et touristique,
- au cinéma,
- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- aux équipements sportifs.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone UXc, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail
- à la restauration.

Dans le secteur de zone UXc.m, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail
- à la restauration
- à l'hébergement hôtelier et touristique
- au bureau
- au centre de congrès et d'exposition

Dans le secteur de zone UXr, sont admises les constructions et installations destinées :

- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- à l'entrepôt,
- au commerce de gros.

Ces constructions et installations sont admises y compris lorsqu'elles relèvent de la directive SEVESO.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – UX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

B.2 – UX : Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

- Sauf disposition graphique particulière, lorsque la limite de l'unité foncière correspond à une limite avec une zone résidentielle du PLU, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, sauf si la construction voisine qui préexiste est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative considérée,
 - Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

B.3 – UX : Emprise au sol maximale

Non réglementé

B.4 – UX : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments d'emprise limitée tels que les paratonnerres, les cheminées et autres installations techniques etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur de zone UXr :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Les hauteurs admises ci-avant dans l'ensemble de la zone UX peuvent être dépassées lorsque des impératifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antennes, ponts roulants, silos ou tours de fabrication éventuels etc.

Dans le secteur de zone UXr uniquement :

Non réglementé

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – UX : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – UX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Non réglementé

C.3 – UX : Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures éventuelles n’excéderont pas 2 mètres de haut. Une hauteur supérieure peut-être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – UX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d’espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 15 % de l’unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 600 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations liées à une activité agricole d'élevage.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

- 1. Dans l'ensemble de la zone IAU, sont admis sous conditions particulières :**
- 1.1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
 - 1.2. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités de service secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
 - 1.3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
 - 1.4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
 - 1.5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
 - 1.6. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – IAU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit en recul de celles-ci.

B.2 – IAU : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone IAU :

L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions jumelées et lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en attente. Dans ces deux cas de figure, le décalage d'implantation des pignons ne peut excéder un tiers de leur longueur et de leur hauteur.

1.2. Dispositions applicables en IAU1, IAU2 et IAU3 :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3. Dispositions applicables en IAU4 et IAU7 :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative en en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. Dispositions applicables en IAU5 :

Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions et installations peuvent s'implanter sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Le cas échéant, les constructions et installations doivent s'implanter en recul de la limite séparative de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.5. Dispositions applicables en **IAU6** :

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative en en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux piscines, dont les bassins doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

B.3 – IAU : Emprise au sol maximale

1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions générales :

Dispositions applicables en IAU1, IAU2, IAU3 :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Dispositions applicables en IAU4, IAU6 et IAU7 :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Dispositions applicables en IAU5 :

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à destination de logement ne pourra excéder 150 m² d'un seul tenant.

3. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les unités foncières inférieures à 300 m².

B.4 – IAU : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations ne peuvent excéder les hauteurs suivantes :

- **IAU1** : 13 mètres hors tout, 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
- **IAU2** : 13 mètres au faîtage, 12 mètres au sommet de l'attique, 8 mètres à l'égout principal de la toiture et 9 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU3, et IAU4** : 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU5** : 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU6 et IAU7** : 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ET PAYSAGERE

C.1 – IAU : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – IAU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l’ensemble de la zone IAU :

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d’attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l’égout de toiture fixée à l’article B.4-IAU, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

1.2. Dans les secteurs IAU1t, IAU2t, IAU3t, IAU4t, IAU6t :

Les pentes de toitures ne sont pas réglementées.

1.3. Dans les secteurs IAU3, IAU5, IAU6 et IAU7 :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter plusieurs pans, de pentes comprises entre 30 et 52°.

Cette disposition ne s’applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n’excédant pas 20 m² d’emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.
- aux parties de constructions et extensions des bâtiments n’excédant pas 40 m² d’emprise au sol.

2. Les ouvrages en saillies

En façade sur rue, les ouvrages en saillies tel que les balcons, les terrasses, les perrons fermés, les oriels et autres bow-windows sont interdits.

C.3 – IAU : Caractéristiques des clôtures

1. Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures n'excéderont pas 1,40 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).

La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres à partir du sol naturel.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – IAU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dispositions applicables en IAU1, IAU2 et IAU3 :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Dispositions applicables en IAU4, IAU5, IAU6 et IAU7 :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations à vocation d'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. Les constructions à destination de commerce et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier ou touristique, de cinéma.
- 1.3. Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des centres de congrès et d'exposition.
- 1.4. Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles admises à l'article A.2-IAUE.
- 1.5. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.7. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.10. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.11. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

A.2 – IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- 1.2. Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- 1.3. Les constructions, installations et aménagements à destination de centre de congrès et d'exposition.
- 1.4. Les logements de fonction, de service et de gardiennage, à condition qu'ils soient liés à une destination admise dans la zone et qu'une présence permanente soit nécessaire.
- 1.5. Les logements à condition qu'ils correspondent à la destination même de l'équipement : clinique, maison de retraite, établissement spécialisé dans l'hébergement de personnes âgées dépendantes, hôpital, activités militaires, etc.
- 1.6. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 1.7. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ET PAYSAGERE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – IAUE: Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Les espaces plantés perméables définis ci-avant ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone IAUX sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IAUX.
- 1.2. Les constructions et installations à vocation d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'habitation, en dehors de celles admises à l'article A.2-IAUX ci-après.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.
- 1.8. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière. Ces dépôts devront s'insérer au mieux dans le site par la mise en place d'écrans végétaux, de palissades, etc.
- 1.9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec la proximité immédiate de secteurs résidentiels.

A.2 – IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone IAUX sont admis les logements de fonction et de gardiennage à condition :

- qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable,
- qu'ils soient limités à un par établissement d'activité,
- que leur surface plancher n'excède pas 25% celle du bâtiment d'activité, et dans la limite d'une surface maximale de 120 m²,
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas (notamment des conditions de sécurité découlant d'une procédure d'installation classée).

Dans l'ensemble de la zone IAUX à l'exception des secteurs de zone IAUXz, IAUXc et IAUXc.m, sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt, au commerce de gros, au bureau, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à la restauration.
- A l'exception du logement, une extension mesurée des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

L'ensemble de ces constructions et installations sont admises à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Dans le secteur de zone IAUXc, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail
- à la restauration.

Dans le secteur de zone IAUXc.m, sont admises les constructions et installations destinées :

- au commerce de détail
- à la restauration
- à l'hébergement hôtelier et touristique
- au bureau
- au centre de congrès et d'exposition

Dans le secteur de zone IAUXz, sont admises les constructions et installations destinées :

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – IAUX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

B.2 – IAUX : Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.
- Sauf disposition graphique particulière, lorsque la limite de l'unité foncière correspond à une limite avec une zone résidentielle du PLU, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.
- Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement, sauf si la construction voisine qui préexiste est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative considérée,
 - Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

B.3 – IAUX : Emprise au sol maximale

Non réglementé

B.4 – IAUX : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments d'emprise limitée tels que les paratonnerres, les cheminées et autres installations techniques etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone IAUX à l'exception du secteur de zone IAUXz :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout.

Les hauteurs admises ci-avant dans l'ensemble de la zone IAUX peuvent être dépassées lorsque des impératifs techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antennes, ponts roulants, silos ou tours de fabrication éventuels etc.

Dans le secteur de zone IAUXz uniquement :

Non réglementé

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – IAUX : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – IAUX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Non réglementé

C.3 – IAUX : Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 2 mètres de haut. Une hauteur supérieure peut-être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – IAUX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 15 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 600 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – IIAU :Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IIAU.

A.2 – IIAU :Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

AUTRES SECTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IIAUE.

A.2 – IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

AUTRES SECTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – IIAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-IIAUX.

A.2 – IIAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

AUTRES SECTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-A.

A.2 – A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous conditions particulières :

- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- les abris de pâture à raison de un par unité foncière, à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres et que son emprise au sol n'excède pas 40 m².
- les installations légères d'une emprise au sol maximale de 20 m² à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.
- les plans d'eau ou espaces inondables à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique.

Dans l'ensemble du secteur AC, sont admises les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à l'exception de celles liées à l'activité d'élevage.

- Les constructions à destination de logement sont admises à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole.
 - que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation.

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

Dans le sous-secteur ACe uniquement, sont admises les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, y compris celles liées à l'activité d'élevage.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

B.2 – A : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

B.3 – A : Emprise au sol maximale

Non réglementé.

B.4 – A : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,5 mètres hors tout pour les abris de pâture.
- 4 mètres hors tout pour les serres de type « tunnel ».
- 10 mètres hors tout et 7 mètres à l'égout principal de toiture pour les constructions à destination de logement.
- 12 mètres hors-tout pour les autres bâtiments agricoles. Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le nécessitent et le justifient, notamment pour des éléments tels que les cheminées, antenne, pont roulant, silos ou tours de fabrication éventuels, etc.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – A : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

1. Toitures

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter deux pans principaux, de pentes égales comprises entre 30 et 52°.

Les toitures des autres constructions et installations admises dans la zone ne sont pas réglementées.

2. Façades des constructions

Les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec des teintes à dominante sombre et mate. L'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à destination de logement.

Article 10 A : Caractéristiques des clôtures

- 1.1. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,60 mètre de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre à partir du sol naturel.
- 1.2. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité.

- 1.3. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

D.2 – A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE VI :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 – N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article A.2-N.

A.2 – N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous conditions particulières :

- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone et à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- les abris de pâture à raison de un par unité foncière, à condition d'être ouvert sur au moins un côté, que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres et que son emprise au sol n'excède pas 40 m².
- les installations légères à vocation agricole, pastorale ou forestière d'une emprise au sol maximale de 20 m² à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.
- les plans d'eau ou espaces inondables à condition qu'ils répondent à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique.

Dans le secteur NH, sont admis :

L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :

- qu'il n'y ait aucun changement de destination.

- qu'elle soit limitée à une seule extension mesurée de maximum 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 60 m² d'emprise au sol.
- que la hauteur maximale ne soit pas supérieure à celle de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les nouvelles constructions et installations sont également admises à condition que leur emprise au sol maximale n'excède pas 30 m² et que leur hauteur soit limitée à 5 mètres hors tout.

Les constructions et installations admises ci-avant ne doivent pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, et doivent être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et notamment ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

Dans le sous-secteur NHm uniquement (actuel « Moulin de Forstfeld »), sont également admises les constructions et installations à destination de logement et d'hébergement, de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur NL, sont admis les aménagements et installations de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs.

Dans le sous-secteur NLg, sont admis :

- les aménagements et installations de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs et notamment la pratique du golf.
- L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes destinées au stockage et au rangement du matériel nécessaire à l'entretien et au fonctionnement d'un golf. L'extension limitée ne peut excéder 60% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur NLp, sont admis :

- les aménagements et installations de plein air, y compris les mouvements de terrain, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs et notamment la pratique de la pêche.
- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes, sans changement de destination. L'extension mesurée doit correspondre au maximum à 50% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci ne puisse excéder 100 m² d'emprise au sol. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres hors tout.
- Les nouvelles constructions et installations liées ou nécessaires à une activité de sports et de loisirs, à condition que leur emprise au sol maximale n'excède pas 60 m² et leur hauteur 6 mètres hors tout.

Dans le secteur NJ, sont admis :

- les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins, notamment les abris et les serres.
- Les abris à condition que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 40 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres hors tout.
- Les serres à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

Dans le secteur NV, sont admis les abris à condition d'être liés ou nécessaires à l'exploitation et à la gestion de vergers, et uniquement sur les terrains où préexistent des vergers. Leur emprise au sol cumulée par unité foncière ne pourra excéder 15 m² et leur hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur NVc, sont admises les constructions et installations à condition d'être liées ou nécessaires à la conservation des vergers. Leur hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Dans le secteur NX, sont admis l'aménagement sans changement de destination des constructions dans le volume existant à la date de l'approbation du PLU.

Dans le secteur NXg, sont admises les constructions et installations à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur site.

Dans le secteur NXp, sont admis :

- les constructions et installations à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'activité de transport fluvial et intermodal de marchandises ;
- les constructions et installations à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'exploitation hydroélectrique ;
- les constructions et installations à condition d'être directement liées ou nécessaires à la gestion de la navigation, l'entretien, l'exploitation et l'aménagement du Rhin canalisé et de l'ensemble de ses ouvrages.

SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1 – N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

B.2 – N : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans le secteur NH uniquement :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

B.3 – N : Emprise au sol maximale

Les constructions et installations doivent respecter les emprises au sol maximales définies à l'article A.2-N.

B.4 – N : Dimensions des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent respecter les hauteurs maximales définies à l'article 2 N.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

C.1 – N : Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

C.2 – N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Non réglementé.

C.3 – N : Caractéristiques des clôtures

- 1.1. Les clôtures éventuelles n’excéderont pas 1,80 mètre de haut. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre à partir du sol naturel.
- 1.2. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité.
- 1.3. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d’améliorer la visibilité aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

D.1 – N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

D.2 – N : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l’unité foncière.

SECTION E – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

TITRE VII : LEXIQUE

En cours de construction