

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Kembs



3.a. Règlement écrit

ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROUVÉE par Délibération du Conseil Municipal
du : 12 NOVEMBRE 2019

Le Maire



Octobre 2019

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	2
1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
3. ADAPTATIONS MINEURES.....	4
4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE.....	4
5. LOTISSEMENT – DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE	4
6. GLOSSAIRE - INFORMATIONS	5
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES.....	8
CHAPITRE I – ZONE UA.....	12
CHAPITRE II – ZONE UB	20
CHAPITRE III – ZONE UBa	28
CHAPITRE IV – ZONE UBb	36
CHAPITRE V – ZONE UBc	40
CHAPITRE VI – ZONE UC	44
CHAPITRE VII – ZONE UE	46
CHAPITRE VIII – ZONE UEa.....	52
CHAPITRE IX – ZONE UEb.....	54
CHAPITRE X - ZONE UEc	60
CHAPITRE XI - ZONE 1AUa	66
CHAPITRE XII - ZONE 1AUc.....	74
CHAPITRE XIII- ZONE 1AUL	78
CHAPITRE XIV- ZONE 2AUa	82
CHAPITRE XV - ZONE 2AUe	84
CHAPITRE XVI - ZONE A.....	86
CHAPITRE XVII - ZONE Aa	92
CHAPITRE XVIII - ZONE Ab	96
CHAPITRE XIX - ZONE N.....	100
CHAPITRE XX - ZONE Na	104
CHAPITRE XXI - ZONE Na1	106
CHAPITRE XXII - ZONE Nb	110
CHAPITRE XXIII - ZONE Nc.....	114
ANNEXES.....	116

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

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

Il se compose du présent document écrit et du document graphique 3.b à l'échelle 1/5000^e.

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

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

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols approuvé du Conseil Municipal du 2 mai 1994, modifié par délibérations du Conseil Municipal du 22 juin 1998, 18 septembre 2000, 20 décembre 2004 et 22 février 2010 ainsi qu'à celles issues de la révision simplifiée approuvée le 12 septembre 2005.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111 - 21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007.
- 1.4. **La démolition** de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007

- 1.5.** Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre s'appliquent aux voies ci-dessous en application de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 portant classement des infrastructures de transport terrestre.

Voie					Catégorie	Largeur du secteur
RD 19b	de	A 35 (15+537)	à	RD 468 Kembs (18+156)	3	100 m
RD 468	de	Kembs Schaeferhof (2+900)	à	Kembs RD 19b (5+130)	3	100 m

(00+000) = point repère kilométrique de la voie classée

Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre sont reportés sur le règlement graphique 3.b.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de KEMBS définit :

- Une zone urbaine **UA**.
- Une zone urbaine **UB**.
- Une zone urbaine **UBa**.
- Une zone urbaine **UBb**.
- Une zone urbaine **UBc**.
- Une zone urbaine **UC**.
- Une zone urbaine **UE**.
- Une zone urbaine **UEa**.
- Une zone urbaine **UEb**.
- Une zone urbaine **UEc**.
- Une zone à urbaniser **1AUa**.
- Une zone **1AUc**.
- Une zone à urbaniser **2AUa**.
- Une zone à urbaniser **2AUe**.
- Une zone urbaine **1AUL**.
- Une zone agricole **A**.
- Une zone agricole **Aa**.
- Une zone agricole **Ab**.
- Une naturelle et forestière **N**.
- Une naturelle et forestière **Na** et son sous-secteur **Na1**.
- Une zone naturelle **Nb**.
- Une zone naturelle **Nc**.

Ces zones sont délimités sur le règlement graphique 3.b.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

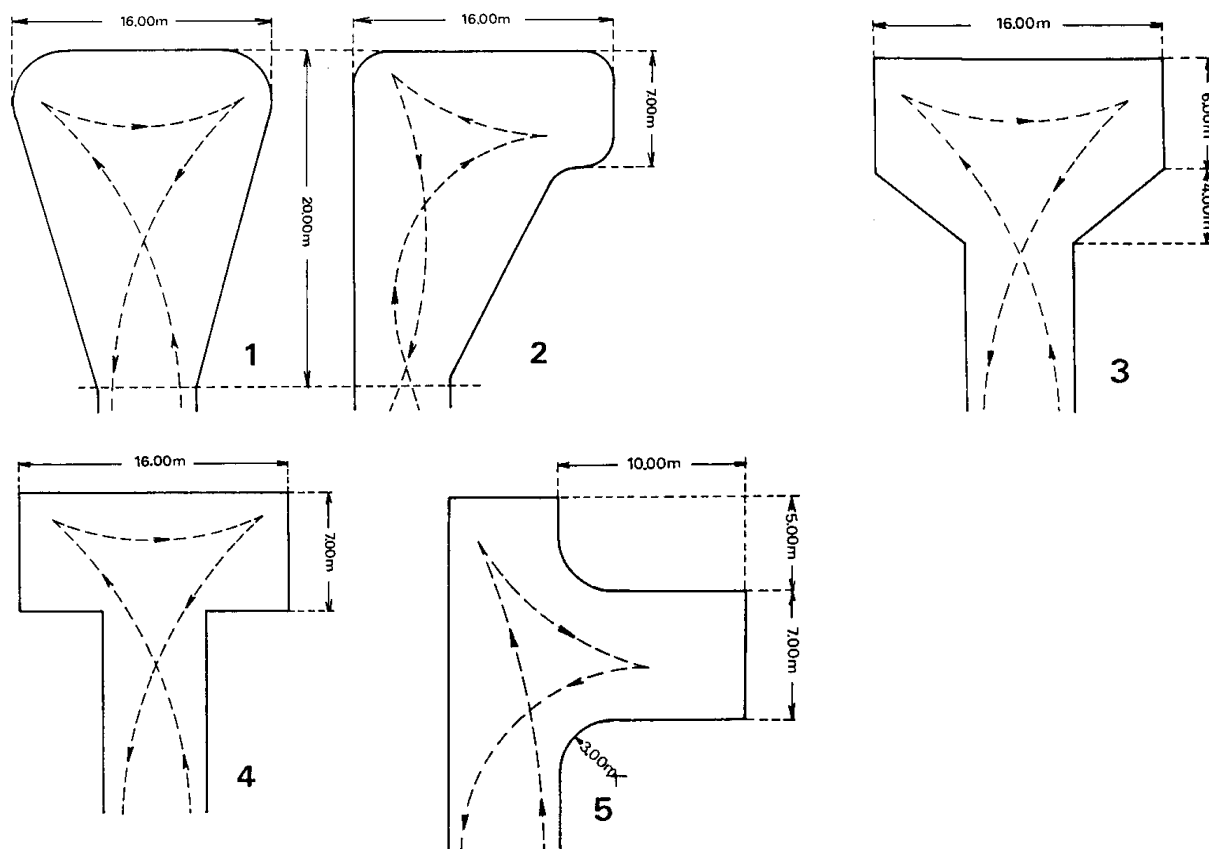
Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [..] le plan local d'urbanisme [..] en dispose autrement."

5. LOTISSEMENT – DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

6. GLOSSAIRE - INFORMATIONS

- **Aire de retournement** : Les aires de retournement **des voies privées** exigées par le présent règlement doivent avoir les caractéristiques géométriques minimales illustrées ci-dessous.



Les aires de retournement des **voies publiques ou destinées à être intégrées au domaine public** doivent avoir au minimum 16 mètres de côté.

- **Abris de jardin léger** : Abri non maçonné dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres.
- **Alignement** : Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. Si de tels plans existent dans la commune ils sont mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale non accolée à cette construction.

- **Attique** : étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.
Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique est limité par des plans inclinés à 60° au maximum vers l'intérieur des constructions.
- **Auvent** : petit-toit placé au-dessus d'une ouverture au rez-de-chaussée (porte ou fenêtre) pour garantir des intempéries ceux qui entrent ou sortent. Un auvent qui se distingue clairement du porche puisqu'il est suspendu au mur alors que ce dernier est porté par des colonnes.
- **Carport** : abri qui lorsqu'il est implanté dans la marge de recul a un toit d'une pente maximale de 8%, est ouvert sur 4 côtés et est destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.
Un carport peut être accolé à une construction et il peut intégrer les clôtures.
- **Emprise au sol** : déduction faite des débords de toitures et des balcons, rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, à la surface de la parcelle.
- **Gabarit** : superficie exprimée en longueur et hauteur sur limite séparative.
- **Logement locatif social** : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Lorsqu'il est fait application du conventionnement prévu à l'article L.351-2 du même code, la durée de celui-ci sera de 20 ans au minimum.

Extrait de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2010-1563 du 16 décembre 2010 - art. 17

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation

- **Marquise** : une marquise est un auvent vitré.

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

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES

Les dispositions suivantes ont un caractère transversal. Pour chacune de ces dispositions sont précisées les zones auxquelles elles s'appliquent et dans le règlement de zone figure un renvoi au présent article.

➤ **Dans toutes les zones :**

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

- 2.0.1.** L'édification et la transformation de clôtures qui est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007.
- 2.0.2.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007.
- 2.0.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

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

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UE, UEa, UEb, UEc, 1AUa**

- 4.1. Adduction d'eau potable** - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire du réseau.

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UBb, UBc, UE, UEb, UEc, 1AUa**

- 4.2. Electricité et télécommunication** - A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les opérations d'ensemble la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UE, UEa, UEb, UEc, 1AUa**

- 4.3. Assainissement** - Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

Eaux pluviales - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou d'un exutoire naturel, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée sur la propriété par des dispositifs adaptés au terrain. Elles ne pourront en aucun cas être rejetées sur la voie de desserte, publique ou privée.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UBb, UE, UEb, UEc, 1AUa**

- 4.4. Collecte des déchets** - Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière. Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

➤ **Dans les zones UEc, 1AUa**

Il peut être réalisé un local commun ou une aire aménagée commune répondant aux besoins de l'ensemble de chaque zone à aménager.

➤ **Dans les zones A, Ab, N, Na1, Nb**

- 4.1. Adduction d'eau potable** - En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire du réseau.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

- 4.2. Assainissement** - Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

Eaux usées - En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux textes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou d'un exutoire naturel, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou l'exutoire naturel.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

➤ **Dans toutes les zones**

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.0.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 5.0.2.** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.

➤ **Dans toutes les zones**

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.0.1.** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 6.0.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

➤ **Dans toutes les zones**

Article 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9.0.1.** La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs n'est pas limitée.
- 9.0.2.** Les dispositions relatives aux hauteurs ne s'appliquent pas :
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques ;
 - aux travaux visant à améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UE, UEb, UEc, 1AUa**

11.1. Dispositions générales

- 11.1.1.** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.
- En cas d'opération comportant plusieurs constructions les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées.
- 11.1.2.** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.1.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.4.** L'édification des abris de jardins et annexes n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.6. Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées dans l'annexe « Caractéristiques géométriques des places de stationnement » et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

11.1.7. Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UE, UEb, UEc, 1AUa**

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Logements	
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS : Une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher. Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur. Il est également exigé une aire ou un local commun pour le stationnement des deux-roues	
MAISONS INDIVIDUELLES y compris maison individuelles groupées : 3 places	
Hébergement hôtelier	Une place par chambre + stationnement du personnel
Bureaux	50% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Commerce	100% de surface de plancher
Artisanat	50% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

➤ **Dans les zones UA, UB, UBa, UE, UEb, UEc, 1AUa**

11.3. Stationnement des vélos

Pour toutes les destinations visées ci-dessus, hormis pour les maisons individuelles, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction des besoins et de la fréquentation de la construction.

CHAPITRE I – ZONE UA

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UA correspond aux noyaux urbains anciens de la commune. Elle permet une mixité des fonctions d'habitat, de services et d'activités. Le parti d'aménagement prévoit d'en conserver le caractère, la forme urbaine et le type de bâti.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les nouvelles constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction.

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

2.1. Mixité sociale

Le champ d'application territorial du présent article est délimité en annexe du règlement sur le document graphique intitulé « Délimitation des zones dans lesquelles s'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale de l'habitat »

Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux opérations comportant 8 logements ou plus. Au moins 25% du nombre total de logements doit être affectée au logement locatif social. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

- 2.2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.

- 2.3.** Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.4.** L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins pour les voies en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir 3 logements ou plus.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.2.** Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour :
 - les implantations à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale ;
 - les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3.** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.
- 5.4.** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.
- 5.5.** Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.6.** Les éléments de construction nécessaires pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.7.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2 m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

Les constructions doivent être implantées :

- o Soit sur les limites séparatives.
- o Soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, auxquels cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :
 - 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
 - 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.2.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.2.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UA 9.

- 6.2.2.3.** Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, il peut être implanté une construction sur trois limites séparatives consécutives si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur développée de façade sur limites n'excède pas 24 mètres.

- 6.2.2.4.** En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

- 6.3.** Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UA 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.

- 6.4.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

- 6.5.** La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

- 6.6.** Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolées à une construction existante.

- 6.7.** Sauf dans le cas des schlupfs (voir alinéa 6.9), les extensions des constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante si la hauteur sur limite de l'extension n'excède pas la hauteur du bâtiment existant et la longueur d'extension de la façade 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs

6.8. Cas des schlupfs

Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un schlupf.

- 6.8.1.** En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, le bâtiment reconstruit peut être implanté de manière à restituer le schlupf. S'il n'est pas fait usage de cette possibilité, l'implantation du bâtiment reconstruit est soumise aux dispositions définies par les alinéas précédents.

- 6.8.2.** Les extensions des bâtiments existants ne sont admises que dans la limite du bâtiment le plus élevé tant pour la hauteur à l'égout du toit que pour la hauteur au faitage, et / ou dans la limite du bâtiment le plus long.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UA 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur maximale

- 9.2.** La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au faîtage.

- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum.

Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.

- 9.4.** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.5.** Les équipements publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9.1 à 9.4. Leur hauteur maximale est limitée à 16 mètres.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, cette hauteur peut être dépassée.

- 9.6.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

- 9.7.** La hauteur maximale des carports et des locaux pour le stockage des déchets en attente de collecte implantés dans la marge de recul par rapport à la voie ou par rapport aux propriétés voisines est limitée à 3 mètres.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement.

Article UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales - Un 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.

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

10.3. Clôtures - La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie portant la hauteur totale de la clôture à 1,60 mètre au maximum.

A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur moindre compatible avec la sécurité de la circulation routière.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire. Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

Article UA 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Se référer à l'article 11.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la superficie des espaces libres.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE II – ZONE UB

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit des zones urbaines de moyenne densité, caractérisées par une forte proportion de maisons individuelles.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2.** Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3.** Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4.** Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UB 2.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6.** Les occupations et utilisations du sol interdites visées par l'arrêté préfectoral n° 38.356 du 11 septembre 1974 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation d'eaux souterraines et des périmètres de protection.
- 1.7.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.8.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.9.** Les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.10.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction.

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

2.1. Mixité sociale

Le champ d'application territorial du présent article est délimité en annexe du règlement sur le document graphique intitulé « Délimitation des zones dans lesquelles s'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale de l'habitat »

Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux opérations comportant 8 logements ou plus. Au moins 25% du nombre total de logements doit être affectée au logement locatif social. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

- 2.2.** Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.
- 2.3.** Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.4.** L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- 2.5.** Dans la partie de la zone UB exposée au risque de remontée de la nappe phréatique identifiée sur le règlement graphique sous la légende « Risque de remontée de la nappe phréatique », les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte ce risque.
- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol visées par l'arrêté préfectoral n° 38.356 du 11 septembre 1974 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation d'eaux souterraines et des périmètres de protection.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins pour les voies en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir 3 logements ou plus.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.2.** Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3.** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.
- 5.4.** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 5.5.** Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.6.** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.7.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire.

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf dans les marges de recul reportées sur le règlement graphique (recul de 10 m par rapport aux lisières forestières)

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.1.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.1.2.1. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

6.1.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UB 9.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.2.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.2.1. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UB 9.

6.2.2.2. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

6.2.2.3. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

6.3. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.2., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.4. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UB 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.

6.5. La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

6.6. La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

6.7. Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante.

6.8. Le long de l'Augraben une bande de 4 mètres de profondeur doit être exempte de toute occupation du sol de nature à empêcher le curage, mises à part les clôtures démontables.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UB 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

- 8.2.** Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas :
- aux piscines et aux annexes isolées de moins de 20 m²,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur maximale

- 9.2.** La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.
- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum.
- Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.
- 9.4.** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.
- 9.5.** Dans les couloirs électriques figurant au règlement graphique, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.
- 9.6.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.7.** La hauteur maximale des carports et des locaux pour le stockage des déchets en attente de collecte implantés dans la marge de recul par rapport à la voie ou par rapport aux propriétés voisines est limitée à 3 mètres.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales - Un 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.

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

10.3. Clôtures - La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie portant la hauteur totale de la clôture à 1,60 mètre au maximum.

A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur moindre compatible avec la sécurité de la circulation routière.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UB 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire. Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Se référer à l'article 11.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE III – ZONE UBa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UBa correspond à la cité EDF

Article UBa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UBa 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à liés à la construction.

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

- 2.1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes à ces constructions.
- 2.2. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone urbaine mettant en œuvre la mixité fonctionnelle et sociale ainsi qu'une mixité de l'habitat.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont soumises aux conditions particulières suivantes :

 - elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives à la zone UBa ;
 - l'aménagement de la zone emporte l'obligation d'affecter au logement locatif social au moins 50% de la surface totale de plancher destinée à l'habitation ;
 - chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur un îlot délimité par les voies existantes ou par tranches de

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 hectare, cette dernière condition ne s'applique pas à l'ilot « équipements publics » ;

- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité de la zone et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins pour les voies privées en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir 3 logements ou plus.

Les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone UBa doivent être respectés.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les principes d'accès mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone UBa doivent être respectés.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UBa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.2.** Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3.** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.
- 5.4.** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.
- 5.5.** Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.6.** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.7.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.1.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.1.2.1. En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.2., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.1.2.2. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

6.1.2.3. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UBa 9.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

- 6.2.2.** Sauf pour les limites séparatives servant de support à la limite de la zone UBa avec la zone N, l'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :
- 6.2.2.1.** Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UBa 9.
- 6.2.2.2.** Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.
La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.
- 6.2.2.3.** En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

- 6.3.** Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UBa 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.
- 6.4.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
- 6.5.** La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.
- 6.6.** Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative ; ils peuvent être accolés à une construction existante.
- 6.7.** Le long de la limite entre les zones UBa et N, une bande de 10 mètres de profondeur doit être exempte de toute occupation et utilisation du sol mis à part les clôtures à claire voie et abris de jardin légers (maximum 15 m²).

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UBa 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

- 8.2.** Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas :
- aux piscines et aux annexes isolées de moins de 20 m²,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

- 9.2.** La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.
- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum.
- Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.
- 9.4.** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.
- 9.5.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.6.** La hauteur maximale des carports et des locaux pour le stockage des déchets en attente de collecte implantés dans la marge de recul par rapport à la voie ou par rapport aux propriétés voisines est limitée à 3 mètres.

S'y ajoute les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 10.1. Dispositions générales** - Un 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.
- 10.2. Matériaux** - Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 10.3. Clôtures** - La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie portant la hauteur totale de la clôture à 1,60 mètre au maximum.

A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur moindre compatible avec la sécurité de la circulation routière.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UBa 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Se référer à l'article 11.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

Article UBa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres.

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire.
Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

Article UBa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UBa 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE IV – ZONE UBb

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UBb est réservée aux équipements administratifs, loisirs associatifs y compris animaliers, culturels et sportifs.

Elle est destinée à la création d'un pôle fédérateur comportant en outre des équipements d'intérêt public (mairie, EHPAD, résidence services pour seniors, ...)

Article UBb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2.** Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3.** Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4.** Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UBb 2.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la construction.

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

- 2.1.** L'aménagement et l'extension des constructions existantes et l'adjonction d'annexes à ces constructions.
- 2.2.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'un pôle urbain fédérateur comportant des équipements administratifs, culturels, médico-sociaux, sportifs et loisirs associatifs ainsi qu'une résidence service pour seniors.
 Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont soumises aux conditions particulières suivantes :
 - elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives à la zone UBb, notamment en ce qui concerne la prise en compte des continuités écologiques et des plantations à réaliser ;
 - les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité de la zone et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

La desserte de la zone est assurée par les rues de Saint-Louis et de Bâle ainsi que l'Allée Eugène Moser.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les principes d'accès mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone UBb doivent être respectés.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UBb 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6,50 mètres de l'alignement de la rue de Saint-Louis.

Les équipements sportifs de plein air et les aires de stationnement peuvent être implantés à l'alignement des rues de Saint-Louis, de Bâle et l'Allée Eugène Moser.

5.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante

5.3. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

6.1. Par rapport aux limites de la zone UBb

Sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UBb

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UBb 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UBb 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur maximale

- 9.2.** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBb 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 10.1. Dispositions générales** - Un 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.

Article UBb 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UBb 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre. Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres.

Article UBb 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UBb 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE V – ZONE UBc

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UBc est réservée aux équipements culturels, sportifs et associatifs et aux jardins familiaux. Elle est destinée à la création d'un pôle d'équipements et l'aménagement de jardins familiaux.

Article UBc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UBc 2.

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

- 2.1. Les constructions et installations à usage d'équipements culturels, sportifs et associatifs, ainsi que l'aménagement de jardins familiaux à condition que ces occupations et utilisations du sol soient sans effet négatif sur les milieux associés à l'Augraben. Les abris de jardins admis dans cette zone ne relèvent pas de la définition donnée dans le glossaire du fait qu'ils sont liés à des jardins familiaux.
- 2.2. Cette zone étant exposée au risque de remontée de la nappe phréatique identifiée sur le règlement graphique sous la légende « Risque de remontée de la nappe phréatique », les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte ce risque.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UBc 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la rue du Moulin.

Les équipements sportifs de plein air et les aires de stationnement peuvent être implantés à l'alignement de la rue du Moulin.

5.2. Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire.

- 6.1.** Les constructions doivent être édifiées :
- soit sur limite(s) séparative(s) ;
 - soit avec un recul d'au moins 4 mètres de la limite séparative.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 6.3.** Le long de l'Augraben une bande de 4 mètres de profondeur doit être exempte de toute occupation et utilisation du sol de nature à empêcher le curage.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins.

Article UBc 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UBc 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur maximale

- 9.2.** La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

S'y ajoute les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UBc 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales - Un 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.

Article UBc 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UBc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article UBc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UBc 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE VI – ZONE UC

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UC concerne le centre de tri des déchets.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article UC 2

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

2.1. Les constructions, installations et occupations du sol liées et nécessaires à l'exploitation d'une déchetterie à condition qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Se référer aux articles 4.1 et 4.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 1 mètre.

Article UC 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UC 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UC 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article UC 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE VII – ZONE UE

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UE est réservée aux activités économiques incompatibles avec l'habitat. Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles non polluantes, d'entrepôts et de services liés aux activités industrielles.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les établissements et les installations classées relevant de la catégorie "S" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2.** Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3.** Les constructions à destination exclusive d'habitation, hormis les logements de service.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5.** L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.6.** Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.7.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8.** Les dépôts de véhicules usagés autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone.
- 1.9.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol admises ou soumises à conditions particulières ne doivent pas compromettre la sécurité ou la salubrité des zones limitrophes et elles doivent s'intégrer dans le site et le paysage environnant et ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 2.2.** Les installations classées, autres que celles relevant de la catégorie "S" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité.
- 2.3.** Les logements de service destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage à raison de 2 au maximum par établissement. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.
- 2.4.** La réalisation de bureaux s'ils constituent le complément administratif, technique ou commercial de l'établissement installé sur la même propriété.
- 2.5.** Les constructions et installations de services aux entreprises si elles répondent à des besoins liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.6.** L'extension mesurée ainsi que les annexes des habitations existantes.

- 2.7.** Les constructions à destination de commerce si elles sont destinées à la vente de produits fabriqués ou transformés sur le site et à condition que la vente ne constitue qu'une activité accessoire de l'activité industrielle ou artisanale.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

Un seul accès par entreprise sera autorisé sur la Route du SIPES.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Cette distance est réduite à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation existantes.
- 5.2.** Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

6.1. Par rapport aux limites de la zone UE

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

6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UE

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

6.3. Locaux et aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte

Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.4. Règles d'implantation particulières

- 6.4.1.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.4.2.** Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes peuvent être sur limite séparative.
- 6.4.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UE 7 sont applicables.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf cas d'élaboration par tranche d'unités intégrées ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 6 mètres.

Article UE 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
- 8.2.** Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas :
- aux piscines et aux annexes isolées de moins de 20 m²,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 9.1.** La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.
- Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise.
- 9.2.** Dans les couloirs électriques figurant au règlement graphique, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 10.1. Dispositions générales** - Un 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.
- 10.2. Dépôts et stockages** - Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.
- Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.
- 10.3 Clôtures** - La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau du terrain naturel. Elles devront garantir la perméabilité visuelle.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

10.4 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UE 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Logement de service	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Bureaux	50% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Industrie	40% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces libres

Les surfaces libres, notamment les marges de reculement, doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface du terrain.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE VIII – ZONE UEa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UEa est réservée aux superstructures de l'usine hydroélectrique.

Article UEa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article UEa 2.

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

2.1. Les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique à condition que leur impact sur les milieux naturels protégés soit le plus neutre possible et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UEa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux articles 4.1 et 4.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UEa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Article UEa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent être contiguës.

Article UEa 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UEa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations n'est pas limitée.

Article UEa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Article UEa 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser doit être assuré en dehors des voies publiques.

En outre, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article UEa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article UEa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UEa 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE IX – ZONE UEb

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UEb est réservée aux activités artisanales non polluantes qui s'intègrent parfaitement dans le site.

Article UEb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2. Les constructions à destination industrielle.
- 1.3. Les constructions à destination de commerce.
- 1.4. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.5. Les constructions à destination exclusive d'habitation, hormis le logement de service.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.8. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.9. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou rendus nécessaires pour des motifs de sécurité.
- 1.10. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol admises ou soumises à conditions particulières ne doivent pas compromettre la sécurité ou la salubrité des zones limitrophes et elles doivent s'intégrer dans le site et le paysage environnant et ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- 2.2. Un logement de service destiné aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage. Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ce logement sera incorporé dans les bâtiments d'activités.
- 2.3. La réalisation de bureaux s'ils constituent le complément administratif, technique ou commercial de l'établissement installé sur la même propriété.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

Article UEb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UEb 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

5.2. Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

5.3. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

6.1. Par rapport aux limites de la zone UEb

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

6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UEb

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

6.3. Locaux et aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte

Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.4. Règles d'implantation particulières

6.4.1. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

6.4.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UEb 7 sont applicables.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 6 mètres.

Article UEb 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article UEb 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

9.1. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEb 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

10.3. Clôtures - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau du terrain naturel. Elles devront garantir la perméabilité visuelle.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UEb 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**11.1. Dispositions générales**

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Logement de service	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Bureaux	50% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Artisanat	40% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

**Article UEb 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-
AMENAGEABLES**

Non réglementées.

**Article UEb 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**Article UEb 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementées.

CHAPITRE X - ZONE UEc

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UEc est réservée aux activités commerciales, tertiaires ou artisanales.

Article UEc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements et les installations classées relevant de la catégorie "S" de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination exclusive d'habitation, hormis les logements de service.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, parc résidentiel de loisirs, mobile-homes).
- 1.6. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8. Les dépôts de véhicules usagés autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone.
- 1.9. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain permettant l'implantation de constructions à destination commerciales, artisanales ou tertiaires.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives à la zone UEc ;
- chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;
- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité de la zone et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le règlement graphique, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.
- les logements de service pour assurer la sécurité et le gardiennage du site à raison de 2 au maximum par établissement et d'une surface de plancher maximale de 100 m². Sauf si les règlements de sécurité s'y opposent, ces logements seront incorporés dans les bâtiments d'activités.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long et seront aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement d'un diamètre de 40 mètres minimum.

La desserte de la zone est assurée par une voie de défrètement parallèle à la RD 468.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne à la circulation publique.

Le nombre d'accès sur la voie de défrètement est limité à un.

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

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article UEc 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique

5.2. Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

5.3. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

6.1. Par rapport aux limites de la zone UEc

Sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UEc

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

Des constructions sur limite(s) séparative(s) sont admises à condition que la hauteur sur limite(s) de la construction projetée n'excède pas 4 mètres

6.3. Locaux et aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte

Leur implantation sur limite séparative est admise.

6.4. Règles d'implantation particulières

- 6.4.1.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.4.2.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UEc 7 sont applicables.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté ou d'un bâtiment annexe de moins de 40 m² d'emprise au sol, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article UEc 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
- 8.2.** Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas :
- aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UEc 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 9.1.** La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.
- Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise.

S'y ajoute les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article UEc 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 10.1. Dispositions générales** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 10.2. Dépôts et stockages** - Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

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

- 10.3. Clôtures** - La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau du terrain naturel. Elles devront garantir la perméabilité visuelle.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies publiques.

- 10.4. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles** - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UEc 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Logement de service	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Bureaux	50% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Artisanat	40% de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

Article UEc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces libres

Les surfaces libres, notamment les marges de reculement, doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne peuvent être inférieures à 25 % de la surface du terrain.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.
Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres.

Article UEc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UEc 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XI - ZONE 1AUa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 1AUa se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à des conditions particulières.

La zone 1AUa est destinée à l'extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre la mixité urbaine et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

Article 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1AUa 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à destination agricole.

Article 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine et sociale.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent comporter une superficie minimale de un hectare ou sur l'ensemble restant du secteur ;
- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation¹ relatives aux zones 1AUa ;
- elles doivent respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) mentionnés ci-dessous et rappelés dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones 1AUa :

Zone	Part minimale de LLS
• Zone 1AUa Eichhoelzle	30%
• Zone 1AUa rue des Pâquerettes	30%
• Zone 1AUa Wildgarten	100%
• Zone 1AUa rue du Ruisseau	30%
• Zone 1AUa Neuweg	30%

- chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;

¹ Voir pièce 2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité de la zone et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes ;
- dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le règlement graphique, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941 ;
- dans la partie de la zone 1AUa exposée au risque de remontée de la nappe phréatique identifiée sur le règlement graphique sous la légende « Risque de remontée de la nappe phréatique », les occupations et utilisations du sol doivent prendre en compte ce risque.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article 1AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes de desserte mentionnés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Pour les voies à sens unique à chaussée partagée la largeur de plateforme de la voie peut être réduite à 5 mètres.

Néanmoins pour les voies en impasse, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir 3 logements et plus.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux articles 4.1 à 4.4 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article 1AUa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.2.** Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 4 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3.** Pour les voies et les emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont applicables.
- 5.4.** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.
- 5.5.** Les locaux ou aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.6.** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.7.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial, y compris celles dont une partie resterait visible après travaux (accès de garages enterrés par exemple)
- aux murs de soutènement
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration de la performance énergétique
- aux travaux visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- aux carports et aux abris de jardins légers tels que définis dans le glossaire.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.1.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.1.2.1. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

6.1.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article 1AUa 9.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

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

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 8 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres. Toutefois, les garages enterrés peuvent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres si leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètre.

6.2.2. L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.2.1. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article 1AUa 9.

6.2.2.2. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

- 6.2.2.3.** En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

- 6.3.** En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.2., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.
- 6.4.** Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article 1AUa 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.
- 6.5.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
- 6.6.** La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.
- 6.7.** Les locaux ou les aires aménagés pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative
- 6.8.** Le long de l'Augraben une bande de 4 mètres de profondeur doit être exempte de toute occupation du sol de nature à empêcher le curage mis à part les clôtures démontables.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 1AUa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 8.2.** Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas :
- aux piscines et aux annexes isolées de moins de 20 m²,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Calage du rez-de-chaussée

- 9.1.** Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

- 9.2.** La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.
- 9.3.** Dans le cas de toitures terrasses, le dessus de la dalle haute est situé à 10,50 mètres de hauteur au maximum.
- Un volume en attique peut être édifié au-dessus de ces 10,50 mètres. Son gabarit est délimité par un plan incliné à 60° au-dessus du plan horizontal correspondant à la dalle haute.
- 9.4.** Les gabarits des constructions définis aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessus peuvent être dépassés d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les circulations verticales, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.
- 9.5.** Dans les couloirs électriques figurant au règlement graphique, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.
- 9.6.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.7.** La hauteur maximale des carports et des locaux pour le stockage des déchets en attente de collecte implantés dans la marge de recul par rapport à la voie ou par rapport aux propriétés voisines est limitée à 3 mètres.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales - Un 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.

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

10.3. Clôtures - La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,60 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents. Ces murs pleins peuvent être surmontés d'un dispositif à claire voie portant la hauteur totale de la clôture à 1,60 mètre au maximum.

A l'intersection des voies, il pourra être imposé une hauteur des murs pleins compatible avec la sécurité de la circulation routière.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.5. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles - Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article 1AUa 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

Se référer à l'article 11.1 [11.1.1 à 11.1.7] figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 10 et 11 du présent règlement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Se référer à l'article 11.2 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire.
Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

11.3. Stationnement des vélos

Se référer à l'article 11.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 11 du présent règlement.

Article 1AUa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie des espaces libres.

Article 1AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 1AUa 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XII - ZONE 1AUc

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 1AUc est destinée à l'implantation d'un collège.

Article 1AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1AUc 2.

Article 1AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement d'un collège et à ses annexes telles que :

- Les construction et installations à vocation scolaire (locaux, cour, parkings ...) et leurs locaux techniques complémentaires.
- Les logements de de service et/ou fonction dans la limite de 5 logements
- Un plateau sportif

L'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUc.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article 1AUc 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementée.

Article 1AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementée.

Article 1AUc 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives de la zone N (prise en compte du risque de chablis).

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUc 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 1AUc 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 9.1.** La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise.

Article 1AUc 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article 1AUc 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article 1AUc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 12.1.** Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain.
- 12.2.** La superficie des espaces verts ou plantés doit être au moins égale 25 % de la superficie du terrain.
- 12.3** Il devra être planté un arbre à haute tige par 10 ares de terrain.

Article 1AUc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 1AUc 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XIII- ZONE 1AUL

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 1AUL se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être aménagés.

La zone 1AUL est destinée à l'implantation d'activités de tourisme et de loisirs (hôtellerie de plein air, aire pour campings cars, loisirs nautiques, ...). L'aménagement de cette zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui s'y rapportent.

Article 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1AUL 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la création de tout bâtiment à destination agricole.

Article 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'extension mesurée ainsi que les annexes des constructions existantes.

2.2. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone destinée à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs telles que :

- les campings ainsi que les constructions et équipements liés à leur fonctionnement ;
- les aires aménagées pour les camping-cars ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements liés à leur fonctionnement (piscine, tennis,...) ;
- les aires de stationnements ouvertes au public ;
- les constructions à usage de commerce ou de restauration liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les constructions et installations à usage touristique, y compris celles liées au tourisme fluvial.

A condition que :

- les constructions et installations s'inscrivent dans un projet d'aménagement cohérent couvrant toute la zone, ces constructions et installations pouvant être réalisées de manière progressive ;
- les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire, et ce sans que ses choix techniques n'empêchent un développement cohérent du secteur ;
- un seul logement de service soit réalisé par opération avec un maximum de 3 logements sur l'ensemble de la zone ;
- un traitement paysager assure l'intégration dans le site des constructions et installations ;
- un traitement de l'interface avec la route du SIPES permette la prise en compte des nuisances sonores ;
- dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le règlement graphique, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation soient soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941
- l'aménagement soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone 1AUL.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurant au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article 1AUL 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementés.

Article 1AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementés.

Article 1AUL 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer aux articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer aux articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUL 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 1AUL 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 9.1.** La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés eu égard aux nécessités techniques pour des ouvrages ou parties d'ouvrage de faible emprise.

Article 1AUL 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article 1AUL 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

**Article 1AUL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-
AMENAGEABLES**

Non réglementées.

**Article 1AUL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**Article 1AUL 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementées.

CHAPITRE XIV- ZONE 2AUa

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 2AUa se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du P.L.U. Cette modification n'interviendra toutefois qu'après la révision du SCoT.

Article 2AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à destination agricole.

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

Se référer aux articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article 2AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementée.

Article 2AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementée.

Article 2AUa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer aux articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 2AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer aux articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 2AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 2AUa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AUa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AUa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article 2AUa 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article 2AUa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article 2AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 2AUa 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XV - ZONE 2AUe

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 2AUe se compose de secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du P.L.U.

La zone 2AUe est destinée à l'extension de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement réservées aux activités industrielles ou artisanales et aux services qu'elles nécessitent ou induisent. Elle constitue une réserve foncière qui sera mobilisée en fonction des besoins de la Communauté d'Agglomération. Le classement en zone 2AUe permet de mener des études de faisabilité en amont.

Article 2AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AUe 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à destination agricole.

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

Se référer aux articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

2.1. Les cribs, puits et installations d'irrigation et protections de ces installations nécessaires à l'activité agricole.

Article 2AUe 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementée.

Article 2AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementée.

Article 2AUe 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer aux articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 2AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer aux articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article 2AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article 2AUe 8 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AUe 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article 2AUe 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article 2AUe 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article 2AUe 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article 2AUe 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article 2AUe 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XVI - ZONE A

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A permet l'implantation de constructions à destination agricole.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- 1.1. Le changement de destination des constructions existantes.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.7. Les constructions répondant aux conditions fixées par l'article A 2 ci-dessous si elles sont édifiées à moins de 10 mètres de berges des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés et plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique.

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

Gestion des constructions agricoles existantes

- 2.1. L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes et l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 30 mètres de la construction existante et que ces travaux fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions admises dans la zone A

- 2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, à condition que :
 - le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments agricoles soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées;
 - les bâtiments principaux des exploitations agricoles soient regroupés sur un même site ;

- les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.3.** Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole à condition :
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que le bâtiment à usage d'habitation soit indispensable pour justifier sa présence sur le site et lié directement à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
 - d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction doit être obligatoirement antérieure et de ne pas comporter au total plus de 2 logements dont la surface de plancher (SP) unitaire est limitée à 150 m²;
 - qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.4.** Les abris de pâture à condition que ces constructions soient réalisées avec des fondations minimales et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.
- 2.5.** Les cribs, puits et installations d'irrigation et protections de ces installations nécessaires à l'activité agricole.

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A

- 2.6.** Les abattages d'arbres dans les boisements et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique.
- 2.7.** Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.8.** Les travaux et installations liés à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau, et des canaux d'irrigation à condition que les ripisylves soient préservées au maximum.
- 2.9.** Dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le règlement graphique, tous travaux ou constructions risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Se référer aux articles 4.1 et 4.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale de l'alignement de la voie :

- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

5.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Sauf dispositions spécifiques portées sur le règlement graphique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 100 m².

8.2. L'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations des puits d'irrigation est limitée à 20 m².

8.3. Les dispositions de l'article 8 ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
- aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

Article A 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

9.1. La hauteur totale des constructions et des installations agricoles est limitée à 14 mètres.

Pour les silos de stockage de céréales, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent.

9.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres.

9.3. La hauteur des constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation est limitée à 3,50 mètres.

9.4. La hauteur des abris de pâture est limitée à 5 mètres.

9.5. Dans les couloirs électriques figurant au règlement graphique, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

10.1. Bâtiments - Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments sont regroupés au maximum.

10.2. Clôtures - Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Article A 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.

En cas d'opération comportant plusieurs constructions les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées.

11.1.2. Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

- 11.1.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.1.4.** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 11.1.5.** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.1.6.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

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

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les plantations

Lors de l'implantation de bâtiments à caractère agricole ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XVII - ZONE Aa**Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]**

La zone Aa est également protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles mais sa constructibilité est restreinte du fait de sa proximité avec les zones urbaines ou à urbaniser ou pour préserver le paysage.

Article Aa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Aa 2 et notamment :

- 1.1. Le changement de destination des constructions existantes.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.7. Les constructions répondant aux conditions fixées par l'article A 2 ci-dessous si elles sont édifiées à moins de 10 mètres de berges des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés et plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique.

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

- 2.1. Les abris de pâture à condition que ces constructions soient réalisées avec des fondations minimales et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.
- 2.2. Les cribs, puits et installations d'irrigation et protections de ces installations nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3. Les abattages d'arbres dans les boisements et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique.
- 2.4. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.5. Les travaux et installations liés à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau, et des canaux d'irrigation à condition que les ripisylves soient préservées au maximum.

- 2.6.** Dans les zones de protection du patrimoine archéologiques délimitées sur le règlement graphique, toute occupation ou utilisation du sol risquant de porter atteinte à leur conservation sont soumis à déclaration préalable auprès des services compétents et peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 en application de la loi du 27 septembre 1941.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

Non réglementé

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

Non réglementée

Article Aa 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale de l'alignement de la voie :

- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

- 5.2.** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Aa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.3.** Le long des propriétés limitrophes à la forêt de la Hardt, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 20 mètres.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Aa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article Aa 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 100 m².
- 8.2.** L'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations des puits d'irrigation est limitée à 20 m².
- 8.3** L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Aa 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 9.1.** La hauteur des constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation est limitée à 3,50 mètres.
- 9.2.** La hauteur des abris de pâture est limitée à 5 mètres.
- 9.3.** Dans les couloirs électriques figurant au règlement graphique, une hauteur libre entre le sommet de toute construction et les lignes électriques pourra être imposée.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Aa 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

- 10.1. Clôtures** - Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Article Aa 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article Aa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article Aa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article Aa 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XVIII - ZONE Ab

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Ab permet la pérennisation et la diversification économique d'une exploitation agricole par le biais du développement de ses activités de loisirs.

Article Ab 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Ab 2 et notamment :

1.1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4. La création d'étangs de pêche.

1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

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

2.1. L'aménagement, l'extension des constructions existantes si ces travaux ont pour objet de permettre la pérennisation de l'activité agricole ou le développement du tourisme équestre (hébergement, ferme-auberge, ...).

2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris celles à usage de logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité.

2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre y compris celles à usage d'hébergement et de restauration si elles sont liées au développement du tourisme équestre.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Se référer aux articles 4.1 et 4.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article Ab 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies ainsi que de l'Augraben.

5.2. L'extension des constructions existantes peut être réalisée dans le plan de la façade donnant sur la voie ou sur l'Augraben.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Ab 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Ab 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article Ab 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas limitée.

Article Ab 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Calage du rez-de-chaussée

9.1. Le rez-de-chaussée ne peut dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Hauteur à l'égout du toit et hauteur maximale

9.2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 14 mètres pour les autres constructions.

Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent.

9.2. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par l'article 9.1, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Ab 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

10.1. Bâtiments - Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments sont regroupés au maximum.

10.2. Clôtures - Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent garantir la perméabilité visuelle.

Article Ab 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.

En cas d'opération comportant plusieurs constructions les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées.

11.1.2. Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

11.1.4. L'édification des abris de jardins et des annexes n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

11.1.6. Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation	2 places dont 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Article Ab 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article Ab 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article Ab 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XIX - ZONE N

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe la partie de la forêt de la Hardt ainsi que la partie l'île du Rhin situées sur le ban de Kembs. Les parties du territoire communal constitutives de la trame verte et bleue (Canal de Huningue, Augraben, ...) ainsi que celles nécessaires au maintien des continuités écologiques sont également concernées par cette zone.

Cette zone englobe également la partie de la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne située sur le ban de Kembs. Dans cette réserve naturelle nationale, les dispositions du décret n° 2006-928 du 27 juillet 2006 sont applicables.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les constructions et installations de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3.** La création d'étangs.
- 1.4.** Sauf pour les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique, les constructions répondant aux conditions fixées par l'article N 2 ci-dessous si elles sont édifiées à moins de 10 mètres de berges des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.5.** Les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.6.** Les défrichements dans les espaces boisés et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.a.

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

- 2.1.** L'abattage des arbres dans les boisements et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage 3.a.
- 2.2.** Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.
- 2.3.** Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.4.** Les installations et travaux liés et nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt ou à la mise en valeur récréative et écologique des sites, à condition que ces occupations et utilisations du sol fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.5.** Les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique à condition que leur impact sur les milieux naturels protégés soit le plus neutre possible et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.6.** Les abris de pâture à condition que ces constructions soient réalisées avec des fondations minimales et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.

- 2.7.** Les cribs, puits et installations d'irrigation et protections de ces installations nécessaires à l'activité agricole.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Se référer aux articles 4.1 et 4.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de l'alignement de la voie :

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Route Départementale | : 25 mètres |
| - Autres voies | : 6 mètres |

- 5.2.** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 100 m².
- 8.2.** L'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations des puits d'irrigation est limitée à 20 m² avec une hauteur ne pouvant excéder 3,5 m.
- 8.3.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m² d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
 - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
 - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

Article N 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 9.1.** La hauteur des constructions autres que celles liées à la production hydroélectrique et au trafic fluvial est limitée à 8 mètres.
- 9.2.** La hauteur des abris de pâture est limitée à 5 mètres.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article N 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et présenter un aspect suffisant de finition.

- 10.1. Bâtiments** - Les enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

Les abris quelle que soit leur fonction doivent avoir l'aspect du bois.

- 10.2. Clôtures** - Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Article N 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 11.1.1.** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.

En cas d'opération comportant plusieurs constructions les obligations en matière de stationnement peuvent être mutualisées.

- 11.1.2.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

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

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces boisés classés

Les boisements identifiés sur les règlements graphiques conformément à la légende « Espaces boisés classés » sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

12.2. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

12.3. Les plantations

Lors de l'implantation de constructions en milieu ouvert, y compris les constructions nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations peuvent être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XX - ZONE Na

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Na correspond aux étangs de pêche au lieudit Ochsenkopf (partie non bâtie).

Article Na 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article Na 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création de tout bâtiment à destination agricole.

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

Se référer aux articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

Article Na 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer aux articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Na 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer aux articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Na 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article Na 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article Na 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article Na 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementés.

Article Na 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementés.

**Article Na 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-
AMENAGEABLES**

Non réglementées.

**Article Na 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementées.

**Article Na 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementées.

CHAPITRE XXI - ZONE Na1

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Na1 correspond à l'abri de pêche lié aux étangs existants en zone Na.

Article Na1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Na1 2 et notamment :

- 1.1.** Le changement de destination des constructions existantes.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.

Article Na1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche ainsi que celles destinées aux sports et aux loisirs à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
Il peut être réalisé un logement de service pour assurer la sécurité et le gardiennage du site, à condition que la surface de plancher de ce logement n'excède pas 80 m².

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

Article Na1 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Na1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Se référer aux articles 4.1 et 4.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article Na1 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

5.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Na1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Na1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article Na1 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol maximale cumulée est limitée à 800 m².

8.2 L'emprise au sol des aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Na1 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

9.1. La hauteur maximale des constructions et installations est de 8 mètres.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Na1 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et présenter un aspect suffisant de finition.

10.1. Bâtiments - Les enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

10.2. Clôtures - Les clôtures sont constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures sont constituées d'un grillage à grosses mailles.
Leur hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres.

Article Na1 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2. Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article Na1 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article Na1 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article Na1 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XXII - ZONE Nb

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone **Nb** correspond à la maison forestière.

Article Nb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nb 2 et notamment :

- 1.1.** Le changement de destination des constructions existantes.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, déchets.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et notamment celles qui sont incompatibles avec les dispositions des arrêtés de protection des captages d'eau potable.

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

- 2.1.** L'extension contiguë de chacune des 2 constructions existantes à condition que cette extension n'excède pas 10% de l'emprise de chacune des constructions.

S'y ajoutent les articles 2.0.1 à 2.0.3 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 8 du présent règlement

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Se référer aux articles 4.1 et 4.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en pages 8 et 9 du présent règlement

Article Nb 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

5.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

S'y ajoutent les articles 5.0.1 et 5.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Nb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

6.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

S'y ajoutent les articles 6.0.1 et 6.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Nb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article Nb 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol de chacune des 2 constructions existantes ne peut être augmentée que dans la limite de 10% de l'emprise existante de chaque construction.

8.2. L'emprise au sol des aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Nb 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

9.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

S'y ajoutent les articles 9.0.1 et 9.0.2 figurants au - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 10 du présent règlement

Article Nb 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et présenter un aspect suffisant de finition.

10.1. Bâtiments - Les enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

10.2. Clôtures - Les clôtures sont constituées d'un grillage à grosses mailles. Leur hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres.

Article Nb 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat selon les normes définies ci-dessous.

11.1.2. Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m. et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions, travaux ou ouvrages à réaliser et nécessaire à la gestion de la fréquentation du public doit être assuré en dehors des voies publiques.

11.3. Stationnement des vélos

Des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage.

Article Nb 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article Nb 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article Nb 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE XXIII - ZONE Nc

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone Nc est destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Article Nc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nc 2

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

- 2.1.** Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage à condition qu'elles soient de taille et de capacité limitée.

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

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**
Non réglementée.

- 3.2. Accès aux voies ouvertes au public**
Il ne peut être aménagé qu'un seul accès à cette zone tel que matérialisé sur le règlement graphique.

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

- 4.1. Adduction d'eau potable** – L'adduction d'eau potable est assurée par une extension du réseau existant au droit de la centrale hydroélectrique, dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire du réseau.

- 4.2. Assainissement** - Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

Eaux usées - L'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux textes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales - L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés au terrain.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Article Nc 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet du fait de la configuration de la zone.

Article Nc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Article Nc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 2 mètres.

Article Nc 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée (sanitaire sur chaque emplacement et local technique) est limitée à 400 m².

Article Nc 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

9.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,60 mètres.

Article Nc 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et présenter un aspect suffisant de finition.

Article Nc 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article Nc 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementées.

Article Nc 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

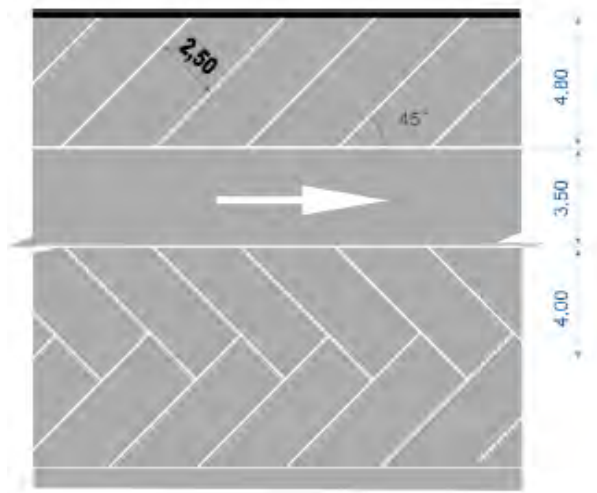
Article Nc 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

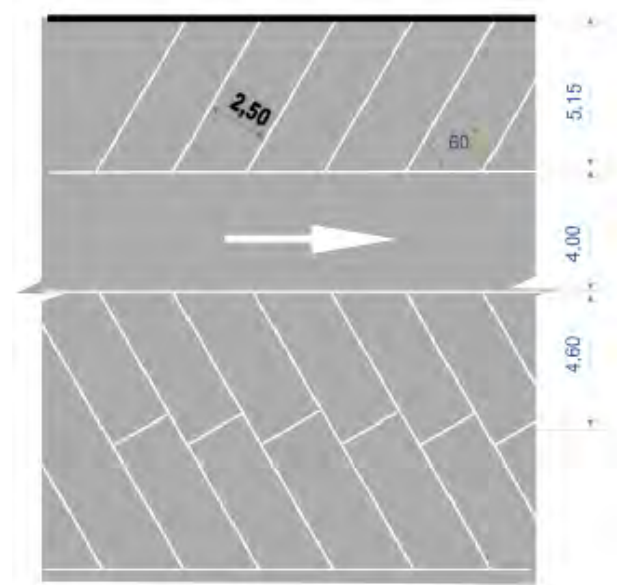
ANNEXES

- **Caractéristiques géométriques des places de stationnement**
- **Délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2007 relative aux clôtures et au permis de démolir**

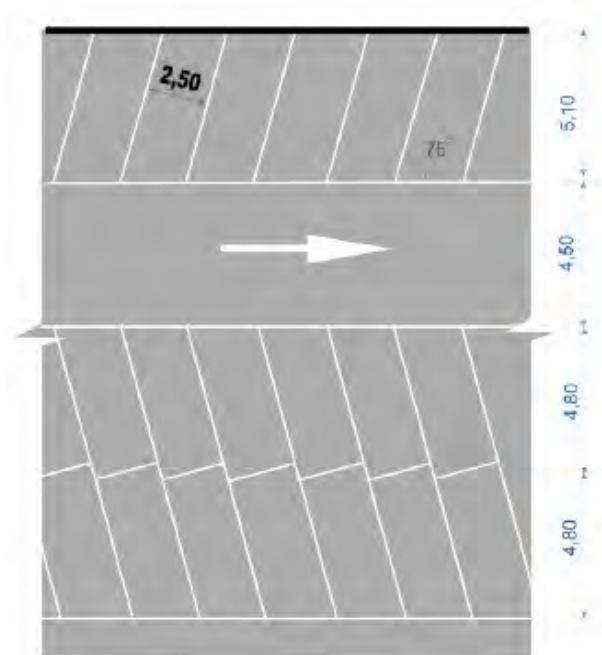
- Caractéristiques géométriques des places de stationnement



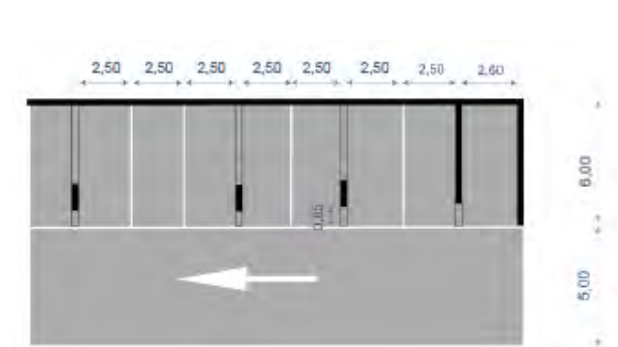
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

Délibération du Conseil Municipal du 10 septembre 2007 relative aux clôtures et au permis de démolir

Département
du Haut-Rhin

COMMUNE DE KEMBS

Arrondissement
de Mulhouse

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Nombre des conseillers
élus :
27

Séance du 10 septembre 2007

Conseillers
en fonction :

Sous la présidence du M. Gérard KIELWASSER, Maire

26

Conseillers
présents :

18

Point 13 – Déclarations préalables à l'édification des clôtures et permis de démolir

Dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, le décret n° 2007-18 du 15 janvier 2007 prévoit que l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à autorisation. A défaut, l'édification des clôtures ne sera plus soumise à déclaration à compter du premier octobre 2007.

Le Conseil Municipal,

VU l'article R 421.12 du Code de l'Urbanisme et l'article R 421.27 pour les permis de démolir applicable à compter du premier octobre 2007

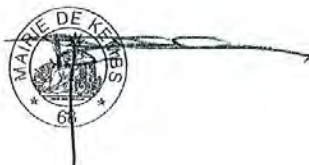
Après avoir délibéré par un vote à l'unanimité,

DECIDE

- de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur tout le territoire communal
- de soumettre les démolitions à permis de démolir sur tout le territoire communal

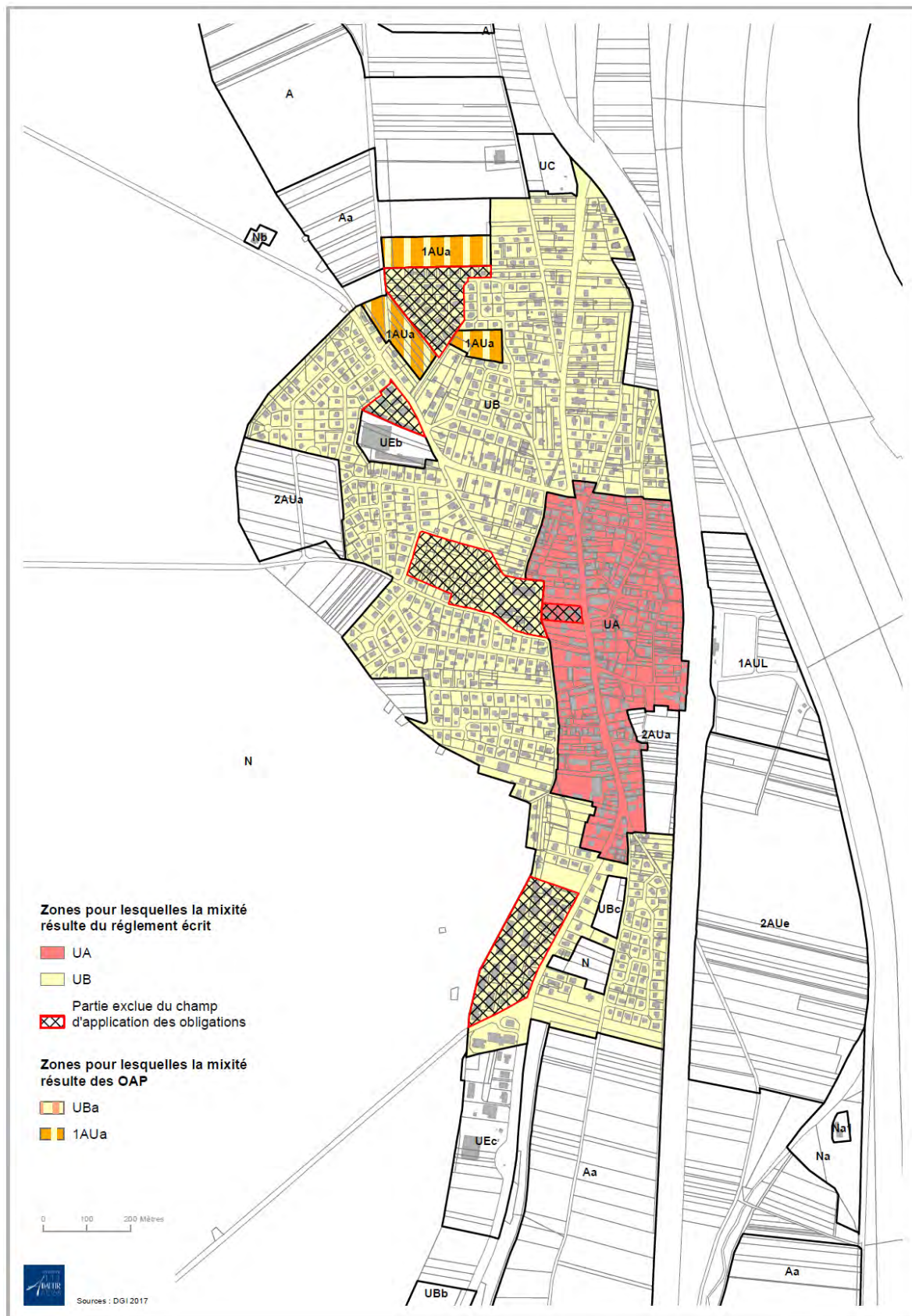
DIT que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant sa publication, auprès du tribunal administratif de Strasbourg. Elle pourra faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai auprès de Monsieur le Maire. Le silence gardé par l'autorité territoriale pendant deux mois équivaldra à un rejet et ouvrira un nouveau délai de deux mois pour un éventuel recours contentieux

Pour extrait conforme
Le Maire



Délimitation des zones dans lesquelles s'appliquent les dispositions relatives à la mixité sociale de l'habitat

Kembs



Kembs Loechlé

