

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Soultzmatt-Wintzfelden



3e. Règlement

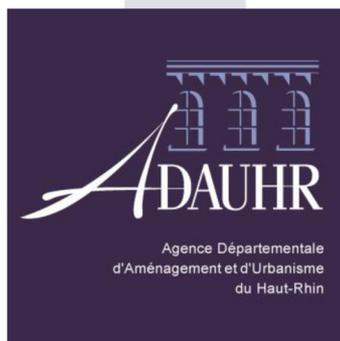
ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 25 SEP. 2017

Jean-Paul DIRINGER

Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JP Diringer', written over a horizontal line.



Septembre 2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	17
CHAPITRE III - ZONE UC	25
CHAPITRE IV – ZONE UE	35
CHAPITRE V– ZONE AU	43
CHAPITRE VI - ZONE A.....	55
CHAPITRE VII - ZONE N.....	63
ANNEXES	69
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	72
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	72
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	76
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	78
LISTE DES PLANTATIONS.....	79
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	80

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SOULTZMATT-WINTZFELDEN délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 2 novembre 1987 dont la dernière modification remonte au 24 octobre 2016. Ce document d'urbanisme a fait également l'objet de 2 révisions simplifiées.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à IV sont :
- a) la zone UA
 - b) la zone UB
 - c) la zone UC
- Elle comprend les secteurs UCa et UCb.
- d) la zone UE comprenant un secteur UEa.

- 3.2.** La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V. Cette zone comprend les secteurs AUa, AUw, AUe et AUf.
- 3.3.** La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI, comprenant les secteurs Aa, Ab, Ac et le sous-secteur Aa1.
- 3.4.** La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VII, comprenant les secteurs Na, Nb, Nc ainsi que le sous-secteur Nb1.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

5. 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*"

A SOULTZMATT-WINTZFELDEN, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions en toutes zones.

6. REGLES DE PROSPECT, D'EMPRISE ET DE HAUTEUR (ARTICLES 7-9-10)

Les pylônes, les postes de transformation d'électricité, les ouvrages de transport d'électricité, de télécommunications et de gaz sont exemptés des limites d'implantation par rapport aux limites séparatives, de hauteur, et d'emprise au sol.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

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

8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

CHAPITRE I - ZONE UA

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de déchets ;
 - les dépôts de véhicules usagés ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.
- 1.8. Toute construction au sein des terrains cultivés à protéger matérialisés au plan de zonage.
- 1.9. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente.

- 1.10.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments de patrimoine à protéger, repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Concernant le mur en pierres sèches situé le long de la rue de la Vallée, il sera néanmoins autorisé un accès carrossable par parcelle.
- 1.11.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, dont la longueur dépasse 40 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas de nouvelle construction, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions sur rue devront être implantées à l'alignement architectural quand celui-ci est défini clairement par les bâtiments avoisinants. En cas de construction implantée à l'angle de deux ou trois voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.
- 6.2.** En l'absence d'un alignement architectural clairement défini par les immeubles avoisinants, les constructions principales donnant sur rue devront être implantées avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Pour les parcelles situées rue de la Vallée et matérialisées au plan de zonage par le symbole "Règles architecturales particulières", il est fixé un recul minimal des constructions de 3 mètres.
- 6.4.** Les constructions existantes implantées à plus de 5 mètres de l'alignement de la voie pourront faire l'objet d'extension ou d'agrandissement, quelle que soit leur distance par rapport à la voie.

- 6.5.** Dans le cas des terrains ayant une construction principale en première position, les constructions en deuxième position sont admises et ne sont donc pas soumises aux dispositions des articles UA 6.1. et UA 6.2.
- 6.6.** Les équipements publics, aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximum de 20 mètres de cet alignement. Les annexes et abris de jardins pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimal de 4 mètres.
- 6.7.** Les extensions des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existantes pourront s'implanter en continuité de la façade existante.
- 6.8.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en encorbellement du type balcon, corniche, oriel...

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions doivent respecter un ordre urbain continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, peut être considéré comme participant à l'ordre urbain continu un mur plein d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, percé ou non d'un porche, et reliant entre elles deux constructions.

- 7.2.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie :
- les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :
 - si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite ;
 - ou si elles s'adosent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur, ni la longueur sur limite.
 - lorsque la construction n'est pas implantée le long de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés.

7.4. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées d'une hauteur maximale de 0,5 mètre par rapport au sol devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.5. Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en recul de ces limites.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres. La hauteur s'apprécie en tous points de la construction par rapport au terrain existant avant travaux. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1.** 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.
- 11.2.** Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.
- 11.3.** Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.
- 11.4.** La pente des toitures ne pourra être inférieure à 45° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment ainsi que pour les annexes de faible emprise et les extensions de faible emprise pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés, sous réserve que ces annexes et extensions ne soient pas situées en alignement sur rue. Toutefois, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la pente de toiture n'est pas réglementée et les toits plats ou toitures-terrasses sont autorisés.

- 11.5.** La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions. Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écaille ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun.
- 11.6.** Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
- 11.7.** Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
- 11.8.** Les murets en pierres sèches, murs de soutènement et murs-clôtures existants devront être préservés et être traités en respect de leur harmonie d'origine.
- 11.9.** Les portails et porches devront assurer la continuité de l'aspect de la rue par référence au bâti ancien.
- 11.10.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.11** L'isolation par l'intérieur est à privilégier pour les bâtiments anciens. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci ne devra pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ces caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture etc...
Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture etc...) et de prévoir la remise en place des volets battants.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- 12.3.** Les aires de stationnement devront être traitées en respect du caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou des nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de déchets ;
 - les dépôts de véhicules usagés ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.
- 1.7. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.8. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.9. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements présents, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

4.3.2. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions principales sur rue devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à cet alignement. Pour les terrains bordés par plusieurs voies, l'alignement de référence sera choisi le long de la voie la plus longue.
- 6.2** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UB 6.1. peuvent être établies à une distance supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Dans le cas des terrains ayant une construction principale en première position, les constructions en deuxième position sont admises et ne sont donc pas soumises aux dispositions des articles UB 6.1 et UB 6.2.
- 6.4.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques et les annexes des constructions principales pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait maximum de 20 mètres de cet alignement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, 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.

En cas de construction implantée sur limite séparative, la hauteur sur la limite est limitée à 6 mètres.

- 7.2.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UB 7.1. :
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
 - les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1., les extensions en prolongement du plan de façade, ainsi que les agrandissements sont autorisées ;

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser la hauteur sur limite séparative.

7.3. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées d'une hauteur maximale de 0,5 mètre par rapport au sol, non couvertes, devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain existant avant travaux, est limitée à 10 mètres.

10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 10 mètres, la reconstruction, les extensions et les transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée et les toitures-terrasses et végétalisées sont autorisées. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.5. Remblais

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

11.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est fixée à 1,60 mètre, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques. Les clôtures seront constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie de conception simple surmontant ou non un muret dont la hauteur ne pourra excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie-vive composée d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement.

La réalisation d'une clôture sous forme d'une haie simple est autorisée. Les claustras et panneaux de bois plein sont interdits.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.3. Les aires de stationnement devront être traitées en respect du caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement et majoritairement parmi des essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE III - ZONE UC

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou des nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de déchets ;
 - les dépôts de véhicules usagés ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.
- 1.8. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.9. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

- 1.10.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments de patrimoine à protéger, repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 1.11.** Au sein du secteur **UCa**, la transformation, le changement de destination de construction existante, l'implantation de nouvelles constructions ayant pour but l'aménagement de locaux à usage exclusif d'habitation qui ne soient pas rendus nécessaires au logement du personnel employé sur place.
- 1.13.** Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** Dans le secteur **UCa** ne sont admises que les occupations et utilisations du sol à vocation de loisirs, touristiques et commerciales.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques et une largeur adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres.

Au-delà de 6 logements à desservir, les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir une largeur de plateforme de 6 mètres minimum. Cependant, cette largeur pourra être adaptée en fonction de la situation et les caractéristiques des lieux et le nombre total de logements à desservir.

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

Les cheminements présents, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

4.3.2. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

En outre, les constructions existantes implantées entre l'alignement de la voie et la distance de 3 mètres par rapport à cet alignement peuvent faire l'objet d'extension en prolongement du plan de façade. Sont également autorisés les aménagements de faible emprise du type auvents, marquises...situés entre la voie et la façade de la construction.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

6.2. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques et les équipements publics peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait maximum de 20 mètres de cet alignement.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe UC 7.2. ci-dessous, 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.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UC 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UC 7.1. et UC 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, ainsi que les agrandissements sont autorisées ;
- en cas de projet architectural commun aux deux unités foncières concernées.

7.5. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées d'une hauteur maximale de 0,5 mètre par rapport au sol, non couvertes, devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

UC 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, hors piscines, ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain, l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne pouvant dépasser la moitié de la superficie du terrain.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. En zone **UC** stricte et dans le secteur **UCa**, au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale ou à l'acrotère, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres.

10.2. En secteur **UCb**, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres.

10.3. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.2. Façades

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

11.3. Matériaux

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

11.4. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée et les toitures-terrasses et végétalisées sont autorisées. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.5. Remblais – Murs de soutènement

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

11.6. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,60 mètre, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques. Sur limites séparatives cette hauteur est fixée à 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie de conception simple surmontant ou non un muret dont la hauteur ne pourra excéder le tiers de la hauteur total de la clôture. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie-vive composée d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement.

Toutefois, sur limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de panneaux en bois plein du type claustra.

La réalisation d'une clôture sous forme d'une haie simple est autorisée. Les claustras et panneaux de bois plein sur rue sont interdits.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi des essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

UC 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

UC 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE IV – ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

- les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs ;
- les constructions à usage exclusif d'habitat ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules usagés ;
- la création de nouvelles exploitations agricoles ;
- les commerces de plus de 500 m² de surface de vente.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans la zone UE et le secteur UEa sont admis :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 11.3. ;
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises ;
- les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitations environnantes ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de bureau et de services ;

Sont admises en outre :

- en zone **UE**, les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles ;
- en secteur **UEa**, les constructions et installations nécessaires aux activités viticoles et vinicoles.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En outre, aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, le long de l'Avenue Nessel où les constructions sont implantées à l'alignement, les nouvelles constructions pourront également s'implanter à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques et les équipements publics peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximum de 20 mètres de cet alignement.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à ces limites.

7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à ces limites.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.

10.2. Dans le secteur **UEa**, cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

10.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures reconnus indispensables sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples et l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont autorisés à condition qu'ils participent à l'expression architecturale de la construction.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

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

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

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.
- 12.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation, de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1. Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences fruitières ou feuillues. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.
- 13.3. Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

UE 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

UE 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE V– ZONE AU

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2**.

Les clôtures et toute construction au sein de la marge de recul matérialisée au plan de zonage.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment ceux inscrits en emplacement réservé ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ;
- l'extension des constructions existantes et l'édification d'annexes liées à ces constructions dans le respect des règles du secteur UCb.

2.2. Dans les secteurs **AUa** et **AUw**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'exploitation viticole à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur ;

- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global des secteurs ;
- que chaque opération porte sur la totalité du secteur ou sur une superficie minimale de 35 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 35 ares ;
- que les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat ;
- que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

2.3. Dans le secteur **AUf**, les constructions et installations à usage d'habitation, d'artisanat, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristiques, d'hôtellerie-restauration, de résidence de tourisme, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et naturelles limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur ;
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur ;
- que les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat ;
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

2.4. Dans le secteur **AUe**, les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de bureau, viticoles, vinicoles et de services, ainsi que celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pouvant comprendre des installations classées, aux conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et naturelles limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur ;
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur et de manière à ne pas créer des enclaves non urbanisables ;
- que toutes les constructions et installations demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat ;
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Tous secteurs

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres. Cependant, cette largeur pourra être adaptée en fonction de la situation et les caractéristiques des lieux et le nombre total de logements et la nature des constructions à desservir.

Lorsque le terrain d'opération est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Secteurs AUa, AUw, AUe et AUf

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs AUa, AUw et AUf

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques existantes ou à créer devra s'effectuer de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie existante ou à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue. Les constructions principales donnant sur rue devront respecter un recul maximal de 15 mètres par rapport à la voirie. Les constructions annexes du type remise, garage, carport...pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de cet alignement.

Au sein du secteur AUa du Haul, conformément à la marge de recul matérialisée au plan de zonage, les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de l'axe du chemin rural.

Secteur AUe

Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tous secteurs sauf AUe

- 7.1.** A moins que la construction ne soit édifiée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).
- 7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

Secteur AUe

7.3. Par rapport aux limites extérieures du secteur AUe

Les constructions devront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 2 mètres.

7.4. Par rapport aux limites séparatives des parcelles du secteur AUe

Les constructions devront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 4 mètres.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteurs AUa et AUw

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Secteurs AUf et AUe

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Secteur AUa

La hauteur maximale, en tous points de la construction, est limitée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale ou à l'acrotère, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée s'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

Secteurs AUw

La hauteur maximale, en tous points de la construction, est limitée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Secteur AUf

Par rapport au niveau du terrain préexistant, au faite du toit ou à l'acrotère la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Secteur AUe

Par rapport au niveau du terrain naturel préexistant, en tous points, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous secteurs

11.1. Dispositions générales

Le projet 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.

Tous secteurs sauf secteur AUe

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.3. Façades

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

11.4. Matériaux

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

11.5. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée et les toitures-terrasses et végétalisées sont autorisées. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.6. Remblais – Murs de soutènement

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

11.7. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes. Les clôtures pourront être constituées sous forme de haie-vive composée d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Enfin, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

Secteur AUe

11.8. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples et l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont autorisés à condition qu'ils participent à l'expression architecturale de la construction.

11.9. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.10. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

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

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

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Tous secteurs

- 12.1.** Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 12.2.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.
- 12.3.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs AUa et AUw

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté. Une superficie minimum de 25 % du terrain de construction sera réservée à l'aménagement d'espaces verts.

- 13.2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Secteur AUf

- 13.4. Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être aménagés, traités et entretenus dans un souci de mise en valeur du site. Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un plan de végétalisation à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

Secteur AUe

- 13.6. Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.7. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.
- 13.8. Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE VI - ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de vieux véhicules ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau ;
- l'ouverture de carrières et la création d'étangs ;
- les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme accompagnant les cours d'eau matérialisés au plan de zonage ;
- tous travaux et toutes occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments du patrimoine repérés au plan de zonage comme «Eléments du patrimoine à conserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.» ;
- les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf dans le secteur **Ac**.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans les secteurs **Aa, Ab, Ac** et le sous secteur **Aa1** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11 ;
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers ;

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, d'eaux minérales et de sources ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- les travaux de restauration, amélioration et consolidation des éléments de patrimoine, notamment ceux identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Dans le secteur **Ab** sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à proximité directe des bâtiments agricoles déjà existants à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans ce secteur,
- que l'implantation des bâtiments et installations s'effectue à plus de 50 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**,

Par ailleurs, en cas d'implantation d'un bâtiment d'élevage au sein d'une exploitation déjà en place, celui-ci devra être construit hors périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

2.3. En secteur **Ab** est admis, en outre, l'édification de ruchers liés et nécessaires à l'activité agricole, dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² et la hauteur à 3 mètres.

2.4. Dans le secteur **Ac** sont admises :

- les constructions et installations nécessaires :
 - à l'activité d'une exploitation agricole ;
 - à la vente directe de produits agricoles ;
 - à la restauration et à l'hébergement touristique liés au fonctionnement d'une exploitation agricole,

à condition que le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction prévue dans ce secteur ;

- les constructions à destination d'habitation à condition :
 - qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
 - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² annexes non comprises ;
 - qu'elles soient situées à proximité directe des bâtiments agricoles construits préalablement ou simultanément.

En outre, les conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans le secteur **Ac** doivent être compatibles avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.

- 2.5.** Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.
- 2.6.** En secteur **Aa** délimité en vue de préserver le vignoble classé AOC, l'édification de murets devra s'effectuer en pierres sèches traditionnelles. Toutefois, les murs de soutènement en béton sont autorisés sous réserve d'un parement en pierres de ces ouvrages.
- 2.7.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.8.** La maison d'habitation existante en secteur **Aa** au lieu-dit Ranck pourra faire l'objet d'adaptation et de réfection sans extension. En outre, au sein du sous-secteur **Aa1** situé dans le vallon Erstel est autorisée l'extension du bâtiment agricole existant sous réserve d'une insertion harmonieuse au site, au paysage et à l'environnement et à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 6 mètres.
- 2.9.** En zone **A** et en secteur **Ab**, sont admises les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et ce, de manière non cumulative, sous réserve :
 - de ne pas dépasser 20 % de l'emprise de la construction initiale ;
 - de ne pas créer de nouveaux logements.

Ces extensions peuvent être réalisées de manière attenante ou dissociée du bâtiment d'origine, sous forme d'annexe.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de cet alignement.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres de ces constructions.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des ruchers autorisés en secteur **Ab** est limitée à 30 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., ne pourra pas dépasser 20 % de l'emprise au sol de la construction initiale.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 10 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale. Dans le secteur **Ac**, cette hauteur est portée à 12 mètres.

La hauteur maximale des ruchers autorisés en secteur **Ab** est limitée à 3 mètres.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur de 10 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Dans le sous secteur **Aa1**, par rapport au niveau du terrain naturel préexistant, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres en tous points de la construction.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Bâtiments agricoles

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume, des teintes et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site, au paysage et à l'environnement.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un bardage bois.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

Les murs-clôtures existants pourront être reconstruits en conservant leur aspect initial.

Autres constructions

Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation devront, par leur traitement architectural, contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction par une bonne insertion dans le site et le paysage.

Ruchers

Ces constructions devront comprendre un traitement extérieur de façades en bois et une toiture couverte de matériaux assurant une bonne intégration à l'environnement agricole et naturel.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver» sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE VII - ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de vieux véhicules ;
- la création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- l'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs ;
- les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau ;
- les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1. ;
- tous travaux et toutes occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des éléments du patrimoine repérés au plan de zonage comme «Eléments du patrimoine à conserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme» ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- toute construction et installation au sein de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na**, **Nb** et **Nc** et sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11** ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N** ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N** ;

- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers ;
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, d'eaux minérales et de sources ;
- les travaux de restauration, amélioration et consolidation des éléments de patrimoine, notamment ceux identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'édification de structures légères de protection des vestiges historiques.

Sauf dans les secteurs Na, Nb et Nc

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative ;
- l'adaptation et la réfection des constructions et des abris de chasse existants ainsi que le déplacement d'un abri de chasse existant et sa reconstruction hors périmètre de protection rapprochée des captages.
- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., et ce de manière non cumulative, sous réserve :
 - de ne pas dépasser 20 % de l'emprise de la construction initiale ;
 - de ne pas créer de nouveaux logements.

Ces extensions peuvent être réalisées de manière attenante ou dissociée du bâtiment d'origine, sous forme d'annexe.

2.2. Dans le secteur **Na** sont admis :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités sportives, de loisirs et au centre équestre ; toutefois le secteur Na situé à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable n'autorise pas l'édification d'un centre équestre.
- un logement de fonction nécessaire à la surveillance, et au gardiennage du centre équestre d'une surface de plancher maximale de 150 m².

2.3. Dans le secteur **Nb** sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation de structures légères à vocation de loisirs, d'abris pour animaux, d'accueil du public et d'hébergement notamment du type cabanes dans les arbres. Dans le sous-secteur **Nb1**, ne sont autorisés exclusivement que les aménagements et installations nécessaires à l'accueil du public.

2.4. Dans le secteur **Nc**, sont admis le stockage et l'entreposage de matériaux.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Dans le secteur **Na** situé à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, les eaux usées devront être rejetées en aval de ce périmètre.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 6 mètres par rapport à l'axe des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ;
- 25 mètres par rapport à l'alignement des RD.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de cet alignement.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 30 mètres de ces constructions.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., ne pourra pas dépasser 20 % de l'emprise au sol de la construction initiale.

Dans le secteur **Na** et le sous-secteur **Nb1**, l'emprise maximale des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur **Nb**, l'emprise maximale des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 10 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur de 10 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

Les cabanes dans les arbres autorisées dans le secteur **Nb** pourront être réalisées à une hauteur supérieure de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation devront, par leur traitement architectural, contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction par une bonne insertion dans le site et le paysage.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Les haies droites, hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons...) et des insectes marcheurs.

Toutefois, les murs bahuts et murs-clôtures existants pourront être remplacés à l'identique.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Néant.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	72
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	72
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	76
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	78
LISTE DES PLANTATIONS	79
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	80

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme 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 ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé 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 R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

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

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

Article R111-24

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

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

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Article R.111-26

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.111-27

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Normes établies selon la surface de plancher (S.P.)

Habitat collectif

- jusqu'à 200 m² de S.P., 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP ;
- Au-delà de 200 m² de S.P., il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de S.P.

Maison individuelle

- Jusqu'à 150 m², 2 places de stationnement puis 1 place par tranche de 50 m² de S.P.

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

Dans tous les cas, pour les immeubles collectifs, un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des vélos devra être réalisé.

- foyer de personnes âgées/EHPAD : 1 pl/10 chambres
- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ aire de service
- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 100 % S.P. + places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.
- hôpitaux : 40 % S.P.
- hôtel : 1 place par chambre + places nécessaires au personnel
- restaurant : 1 place pour 3 places assises + places nécessaires au personnel

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

En outre, pour tous les types d'établissement, devra être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Cognassier du Japon
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Deutzia
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Daphné
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Groseillier à fleurs
Noisetier	Genévrier	Houx	Kolkwitzia
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Lilas
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Rosier botanique
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Seringat
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Spirée
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Viburnum
Troène des bois	Sureau noir		Weigélia
Viorne lantane	Vigne		
Viorne obier			

+ tous les arbres fruitiers traditionnels

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

