PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1

WATTWILLER

3. Règlement

MODIFICATION N°1

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21/02/2022

Le Maire,

Le Maire,
Mathieu ERMEL

21 février 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	**2**
CHAPITRE I – ZONE UA	**6**
CHAPITRE II – ZONE UB	**20**
CHAPITRE IV – ZONE UC	**32**
CHAPITRE V – ZONE UE	**40**
CHAPITRE VI – ZONE AU	**48**
CHAPITRE VII – ZONE A	**60**
CHAPITRE VIII – ZONE N	**69**
ANNEXES RÉGLEMENTAIRES	**81**

Les modifications apportées par procédure de modifications n°1 apparaissent en rouge :

- Page 21 : vocations du sous-secteur UBa
- Page 32 : lien vers l'OAP des secteurs UBa et UC
- Page 33 : vocations de la zone UC
- Page 49 : densité urbaine du secteur 1AUa
- Pages 52-53 : hauteur des constructions dans le secteur 1AUa

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wattwiller tel que délimité sur le plan de zonage.

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

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

Article R111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26
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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent P.L.U.

2.4 Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au P.L.U.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Wattwiller définit :

La zone urbaine comprend :
- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend un secteur UBa ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE.

La zone à urbaniser sous conditions comprend :
- un secteur 1AUa ;
- un secteur 2AUa ;
- une zone 2AU qui reste en réserve foncière.

La zone agricole comprend :
- une zone agricole A, qui comprend les secteurs Aa, Ab et Ac.

La zone naturelle et forestière comprend :
- une zone naturelle N, qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh et Ni.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - Adaptations mineures

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

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

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 Wattwiller, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit dans un délai de 10 ans sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité publique.

6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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.

7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz.

CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

« La zone UA recouvre le centre historique de Wattwiller et sa prolongation sur le faubourg (rue du Général de Gaulle). Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré d'origine médiévale et des volumes bâti importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation et de services publics. Elle présente localement des vestiges de fortifications à conserver. »

La zone UA comprend une OAP sur les « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver » qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à destination de production industrielle et à destination d'entrepôts.

1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA2,
- les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

1.4 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.

1.5 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.6 La démolition des constructions et installations répertoriées en tant que «patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b».

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

2.1 Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement public, de service et d'activités de faible nuisance compatibles avec la proximité d'habitations.

2.2 L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations.

2.3 La transformation, y compris avec changement d'affectation, des annexes agricoles existantes à condition d'être compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances. En cas de dépassement des constructions admises dans la zone, cette transformation peut être autorisée à condition de conserver la volumétrie d'origine de la construction.

2.4 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.

2.5 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies 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.

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

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

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

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

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

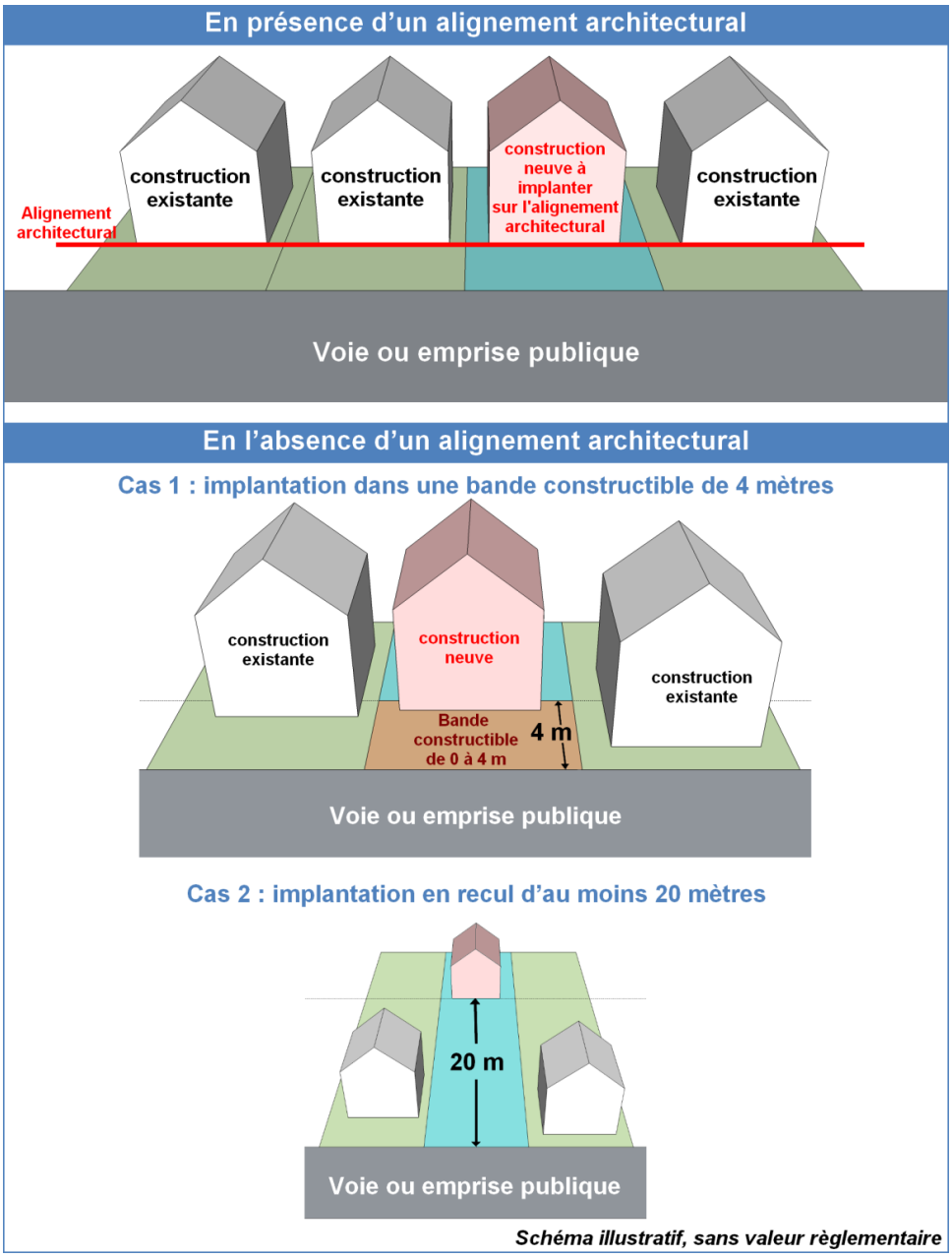
5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

6.1 Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.

6.2 En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait minimal de 20 mètres.



6.3 Les dispositions **des articles 6.1. et 6.2** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

6.4 Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 20 m²) peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.5 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.

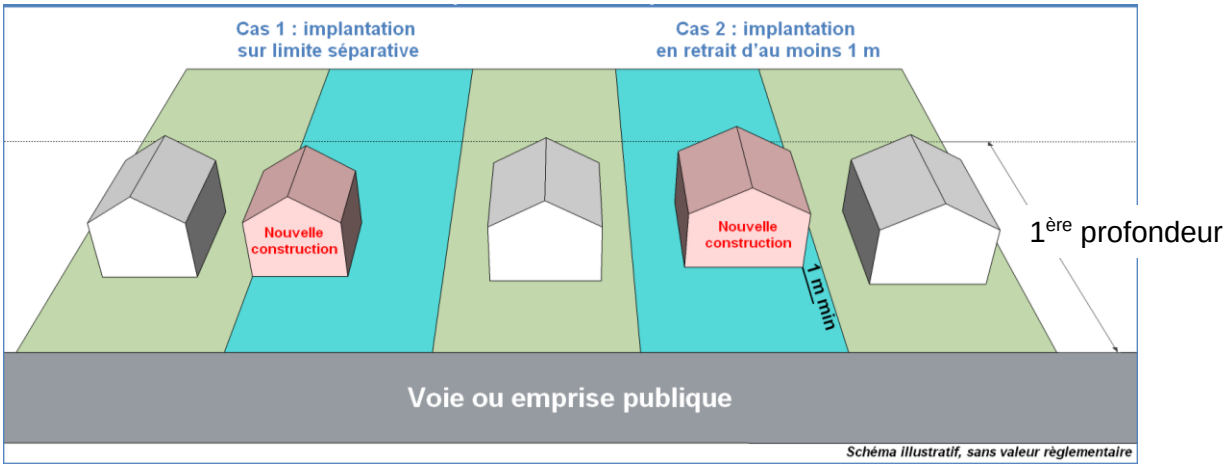
[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou cyclable non ouverte à la circulation automobile, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.
Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

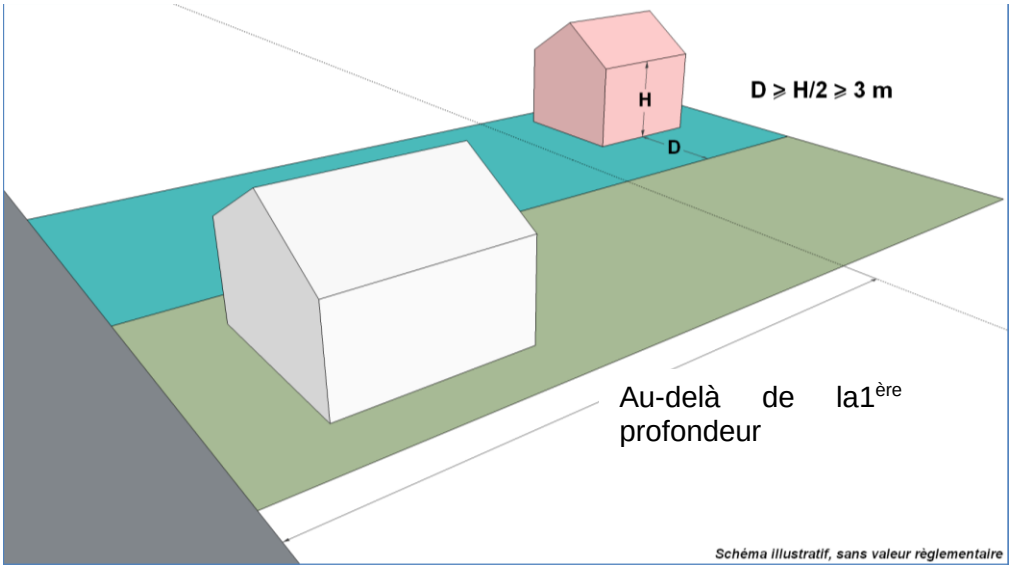
7.1 En première profondeur de construction à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions s'implanteront le long de la limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre.



7.2 Au-delà de cette profondeur de construction à partir de l'alignement des voies :

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 avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum).



Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 7 mètres de longueur sur chaque limite, et 3 mètres de hauteur sur limite**.** Dans le cas d'une construction principale existante implantée sur limite séparative, cette longueur de 7 mètres s'ajoute à la longueur sur limite séparative de la construction principale.

7.3 **Les articles 7.1 et 7.2** ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

7.4 La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

7.5 L'implantation des carports est admise sur limite séparative.

7.6 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

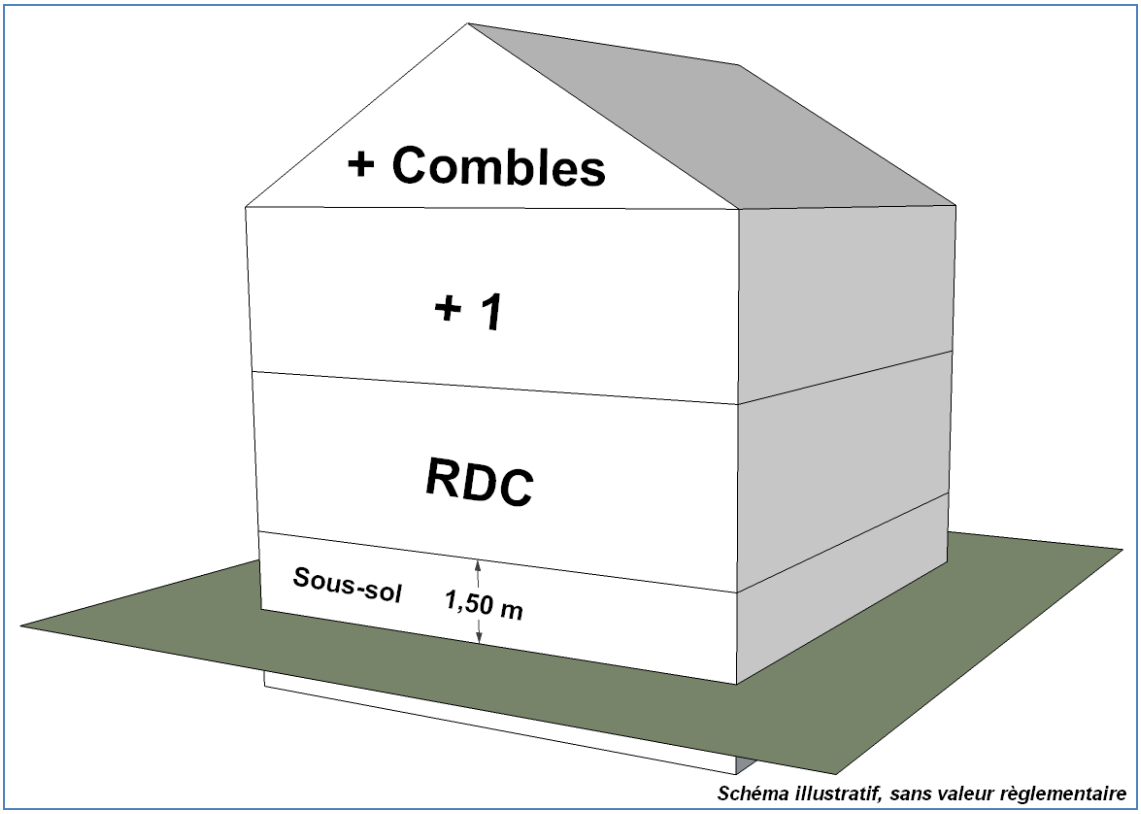
Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres.



10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

10.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage.

10.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Tout 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 constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Dispositions particulières

Traitement des façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti remarquable environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis parmi ceux employés traditionnellement.

Les constructions anciennes repérées comme « patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales. Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

Sous-sols

Les affouillements du sol pouvant générer un niveau habitable en-dessous du niveau de terrain naturel avant travaux sont interdits.

Toitures

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'origines des constructions.

Pour les constructions ou volumes bâtis à couvrir de plus de 40 mètres carrés de surface de plancher, les couvertures devront être en terre cuite de couleur rouge nuancé à brun.

Clôtures

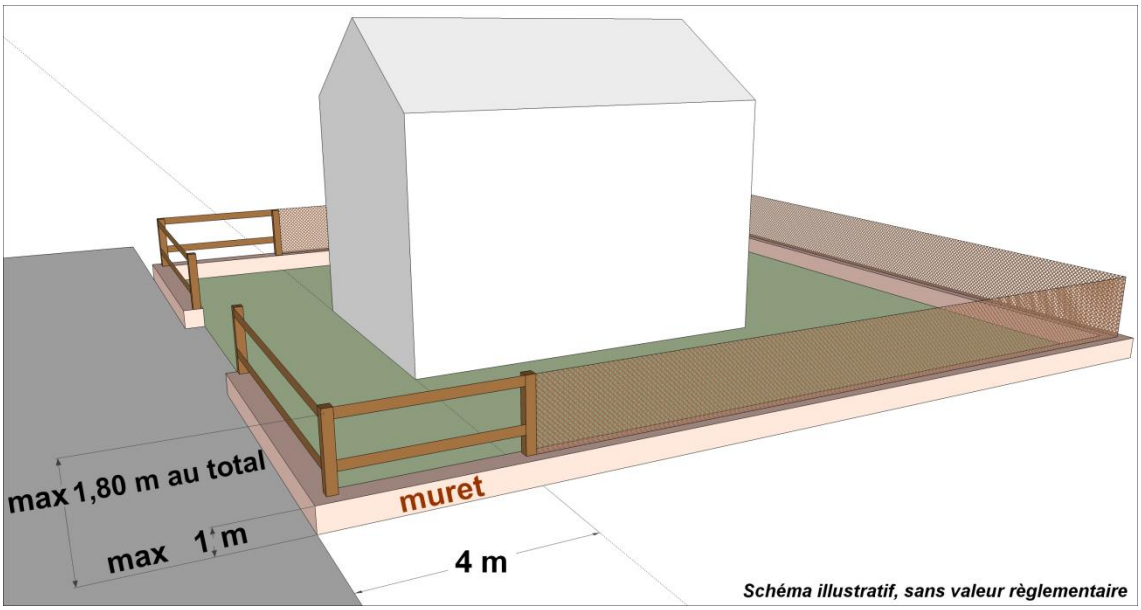
La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 1 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Dans les 4 premiers mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, ou dans la marge de recul :

- les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (de type lisses et barrières simples) ou de grilles et grillages ;
- les clôtures et dispositifs fortement occultants de type brise-vue, clôture à clin de bois, palissade, etc. sont interdites.



Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

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

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue, elles devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baies, appuis de fenêtre, corniches, débords de toiture.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

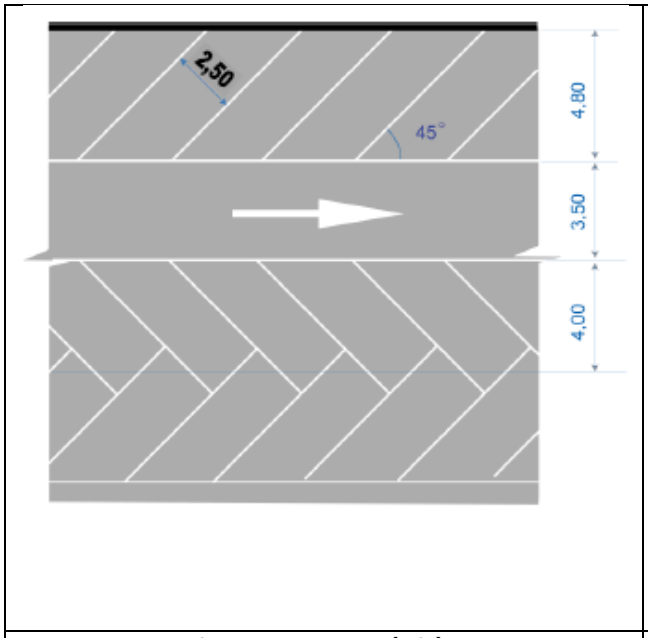
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

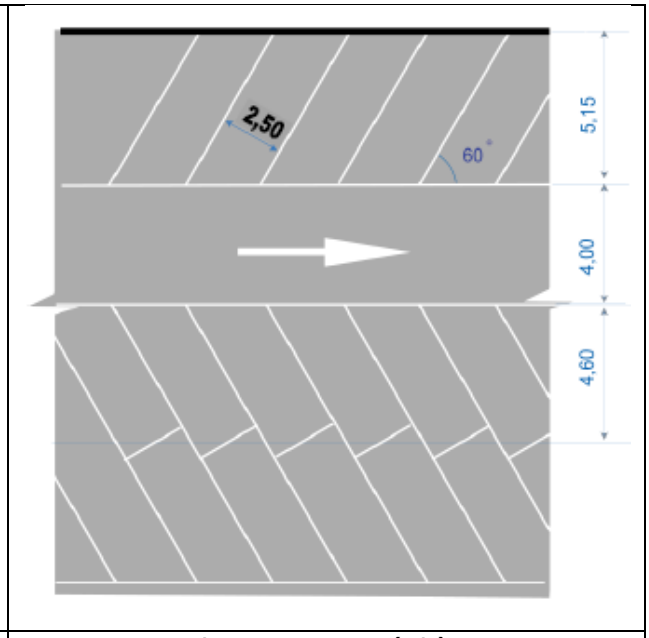
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

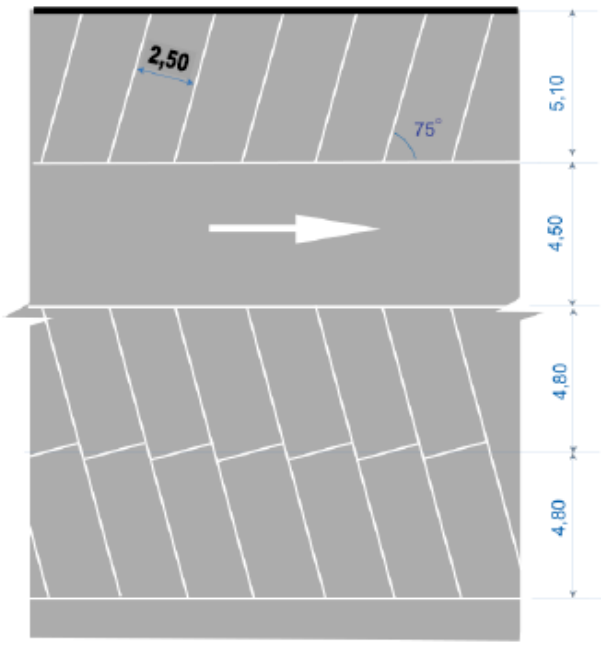
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



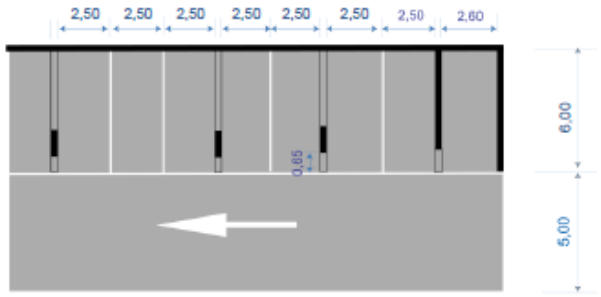
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

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

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	**Normes minimales**
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m²	Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

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

13.1 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

13.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire constituée par un tissu urbain aéré, de densité moyenne à faible. Elle correspond aux extensions périphériques du village, réalisées principalement par voie de lotissements ou regroupements fonciers privés. Elle peut accueillir les services et équipements publics, ainsi que les activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement des habitations individuelles.

La zone UB comprend un secteur d'OAP sur le secteur UBa qui complète les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

La zone UB comprend une OAP sur les « éléments du paysage naturel en milieu urbain à conserver » qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage de production industrielle ou d'entrepôts, ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UB2,
- les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

1.5 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.

1.6 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.

1.7 Les constructions dans une zone de recul de 3 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.

1.8 Dans espaces repérés comme « éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» :

- les constructions,
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation de la trame verte urbaine.

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

2.1 Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.

2.2 L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.

2.3 Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.

2.4 Dans les espaces intitulés « trame verte urbaine » comme « éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

2.5 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

2.6 Dans le secteur UBa et après réalisation d'une dépollution adéquate :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à conditions d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

NB : Une étude de dépollution est annexée à la présente procédure de modification du PLU. Les travaux de dépollution à réaliser devront reprendre ses principales conclusions, ou bien se baser sur une éventuelle étude analogue plus récente.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies 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.

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

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

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

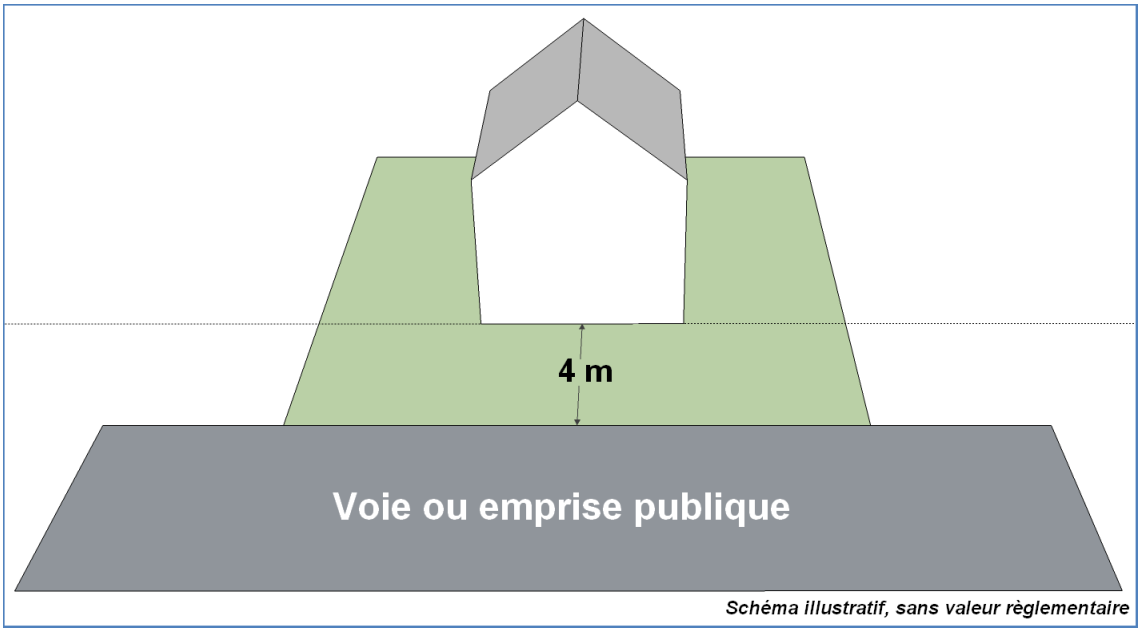
5.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

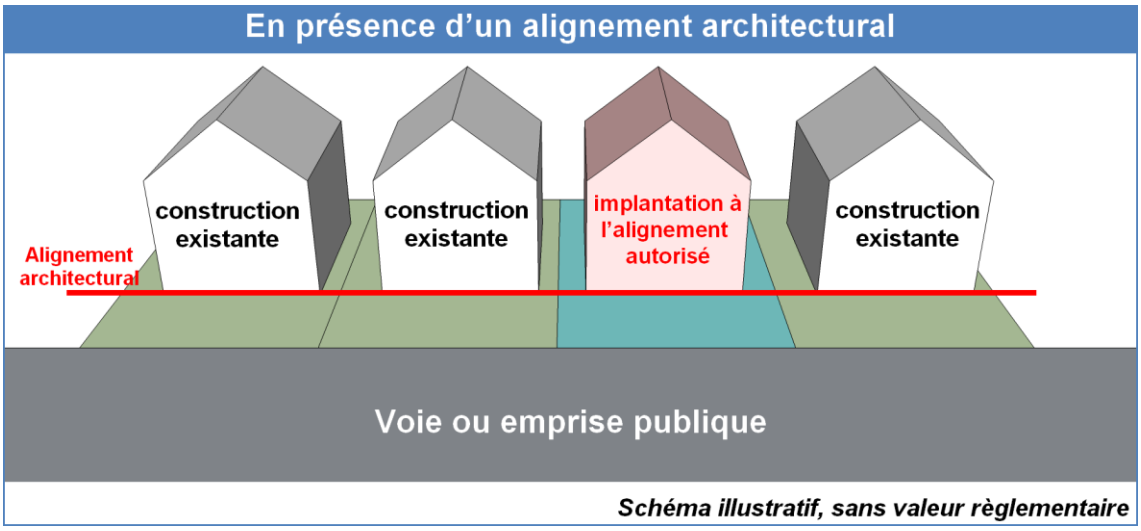
Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



6.2 Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement.



6.3 En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

6.4 Les dispositions des articles 6.1. à 6.2. ne s'appliquent pas aux :

- carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 20 m²) ;
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

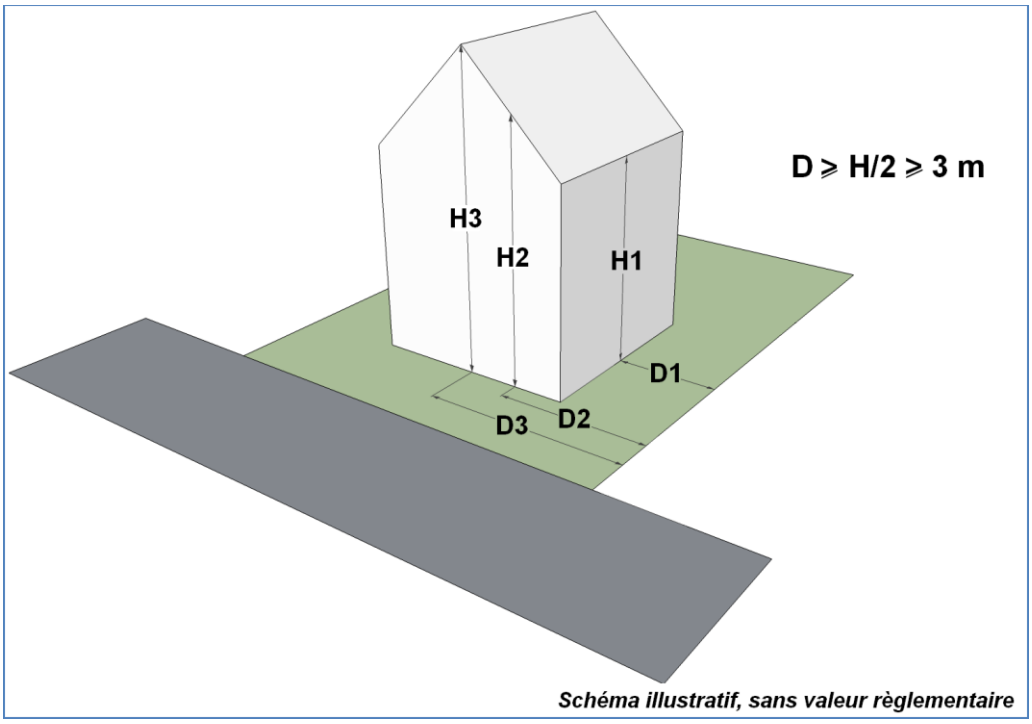
[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

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



7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres compte non tenu des cheminées, et leur longueur cumulée ne dépasse pas 9 mètres sur une limite et 15 mètres au total.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

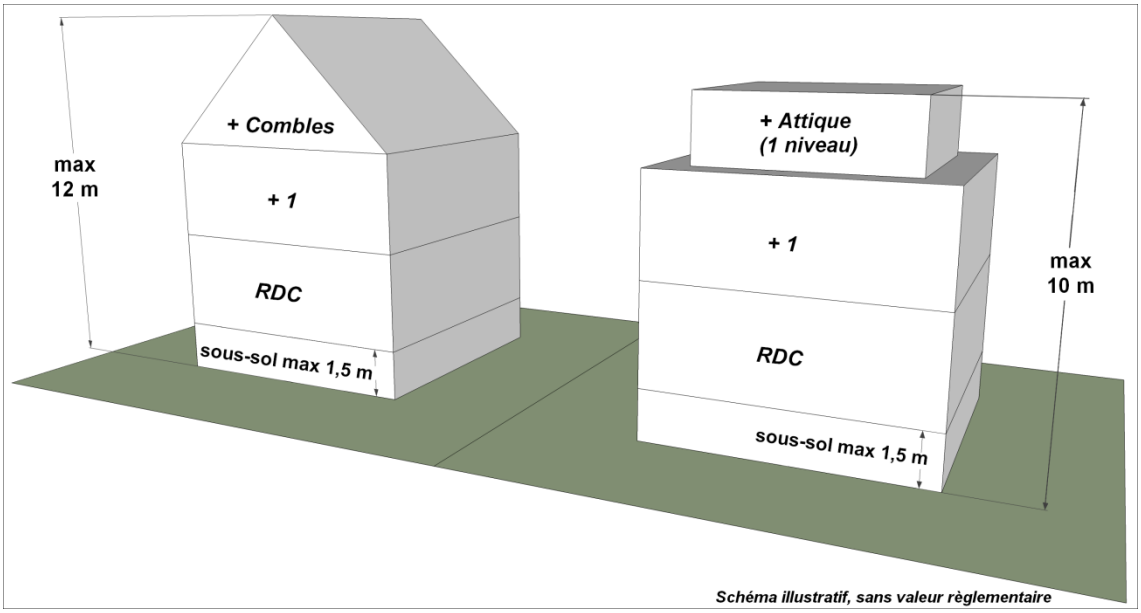
Néant.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.

L'attique est définit comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.



10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

10.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage.

10.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

11.2 Dispositions particulières

Matériaux

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

Sous-sols

Les affouillements du sol pouvant générer un niveau habitable en-dessous du niveau de terrain naturel avant travaux sont interdits.

Clôtures

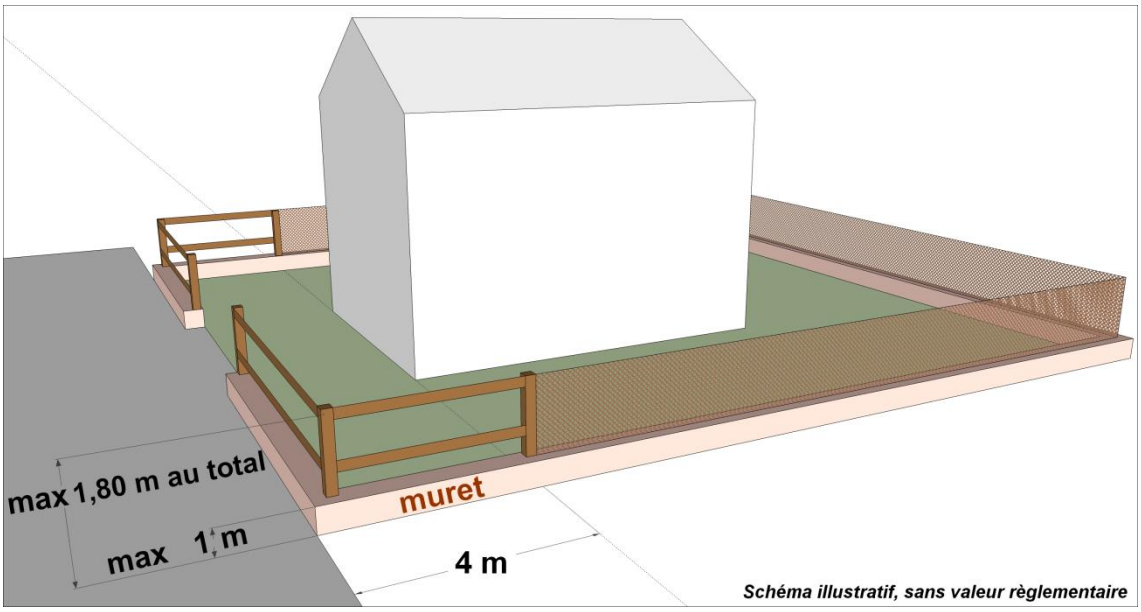
La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 1 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Dans les 4 premiers mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée :

- les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (de type lisses et barrières simples) ou de grilles et grillages ;
- les clôtures et dispositifs fortement occultants de type brise-vue, clôture à clin de bois, palissade, etc. sont interdites.



Toitures

Les toitures plates, ou à très faible pente, sont autorisées.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

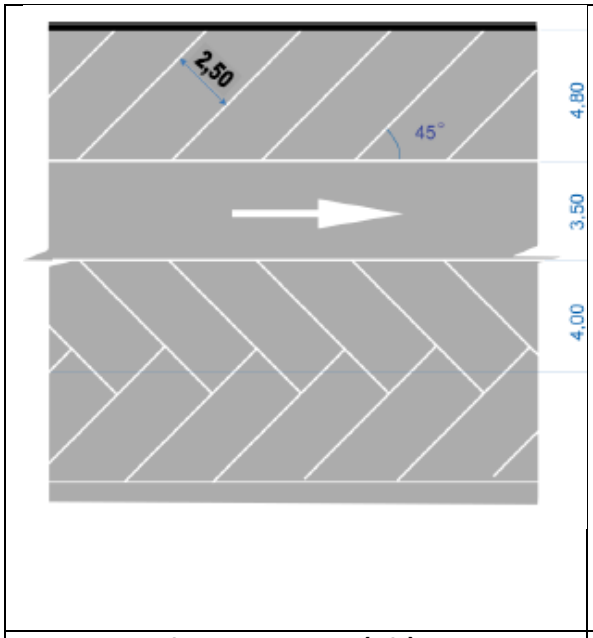
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

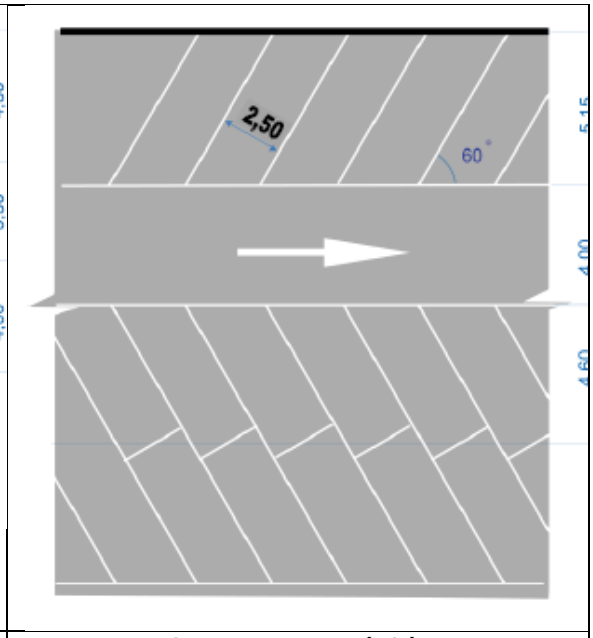
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

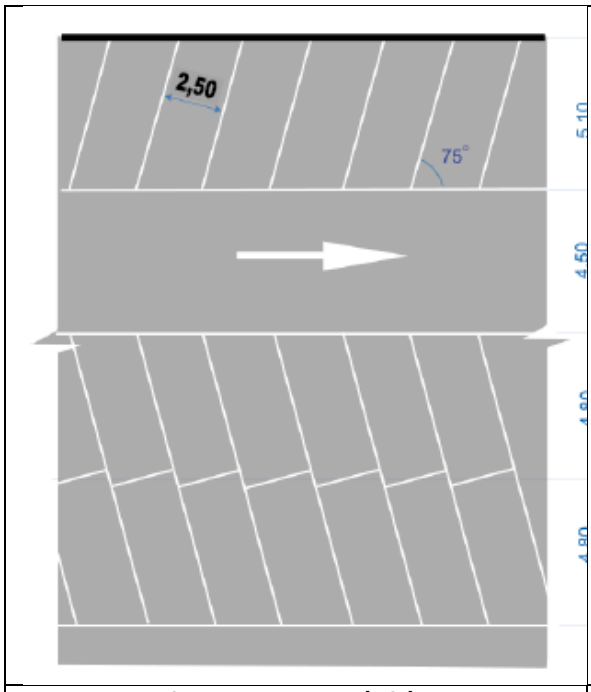
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



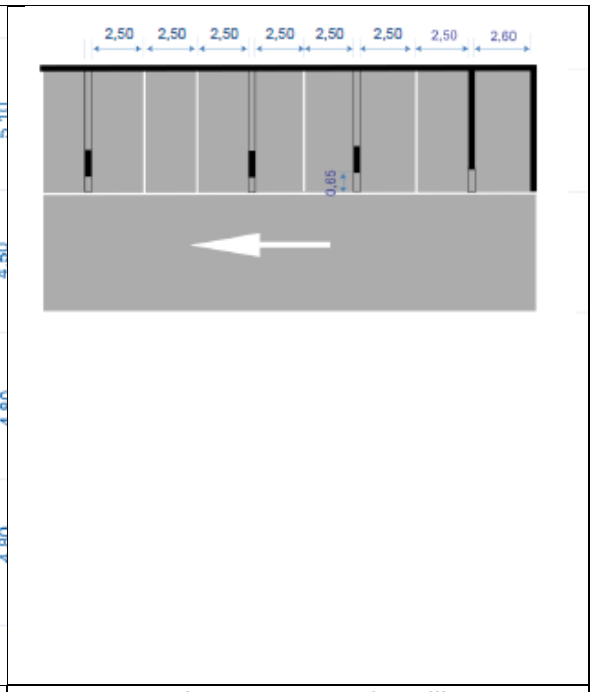
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

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

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m^2	Une place par tranche de 35 m^2 de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m^2 de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

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

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain**.**

13.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE IV – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

Il s'agit d'un ensemble de constructions déconnectées du village et formant un tissu très lâche d'habitations entourées de grands jardins arborés. Les occupations et utilisations du sol admises sont limitées en raison de la proximité des espaces naturels ou de la capacité des réseaux. La zone ne prévoit pas de création de logements.

La zone UC est concerné par l'OAP sur les secteurs UBa et UC qui complète les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 La création de toute nouvelle construction à usage principal d'habitation.

1.2 Toute construction, installation ou occupation du sol autre que celles visées à l'article UC2.

1.3 Les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC2,

1.4 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières ainsi que la création d'étangs.

1.5 Les forages, sondages, travaux souterrains ou les ouvrages publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du règlement.

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

2.1 L'extension mesurée des constructions et installations existantes, dans la limite de 25% d'emprise au sol supplémentaire, s'il n'y a pas création de nouveaux logements.

2.2 Les annexes à des constructions préexistantes. Ces annexes, limitées à deux par propriété, auront chacune une emprise au sol maximale de 20 m² et une hauteur maximale de 4 m.

2.3 Le changement d'affectation et la transformation de locaux à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage des habitations et à condition de ne pas créer de logement.

2.4 La reconstruction des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles UC3 à UC14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général.

2.5 Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, nonobstant les dispositions de l'article UC 13.

2.6 Les équipements et leurs annexes s'ils représentent un intérêt général.

2.7 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

2.8 En face du secteur UBa :

La création d'aires de stationnement ouvertes à la circulation publique, à conditions de répondre à des besoins liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées dans le secteur UBa.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies 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.

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

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.

6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement des voies et 20 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale N°5.

6.2 Les constructions respecteront un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et fossés, et 10 mètres par rapport aux boisements à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres compte non tenu des cheminées, et leur longueur cumulée ne dépasse pas 9 mètres sur une limite et 15 mètres au total**.**

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existants plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative**.**

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8**.**

Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des extensions autorisées pour les constructions et installations existantes est limitée à 25% d'emprise au sol supplémentaire.

9.2 L'emprise au sol des annexes autorisées est limitée à de 20 m².

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'acrotère, 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage**.**

10.2 La hauteur maximale des annexes autorisées est limitée à 4 mètres.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur**.**

10.4 La hauteur maximale des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage.

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières

Matériaux

[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

Clôtures

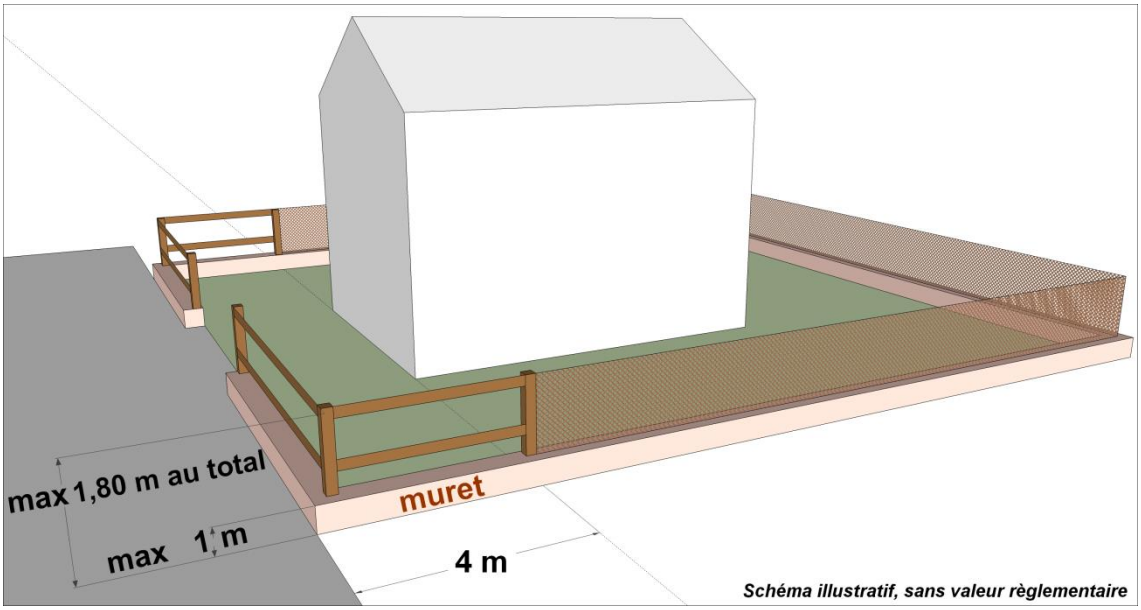
La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 1 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Dans les 4 premiers mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée :

- les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (de type lisses et barrières simples) ou de grilles et grillages ;
- les clôtures et dispositifs fortement occultants de type brise-vue, clôture à clin de bois, palissade, etc. sont interdites.



Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

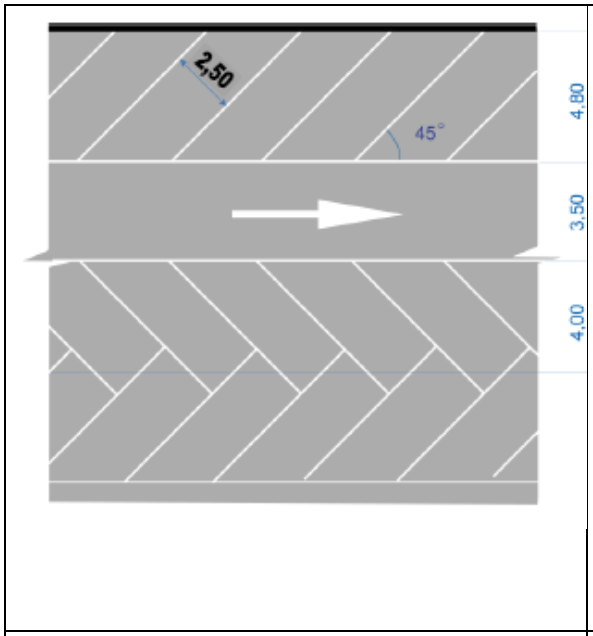
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

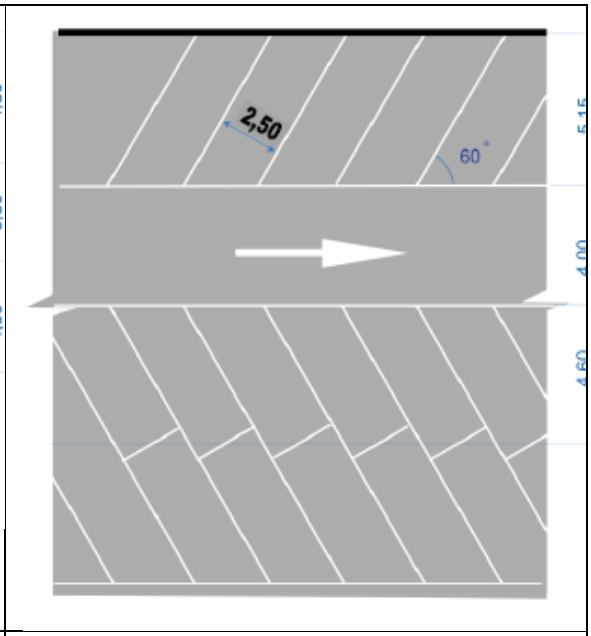
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

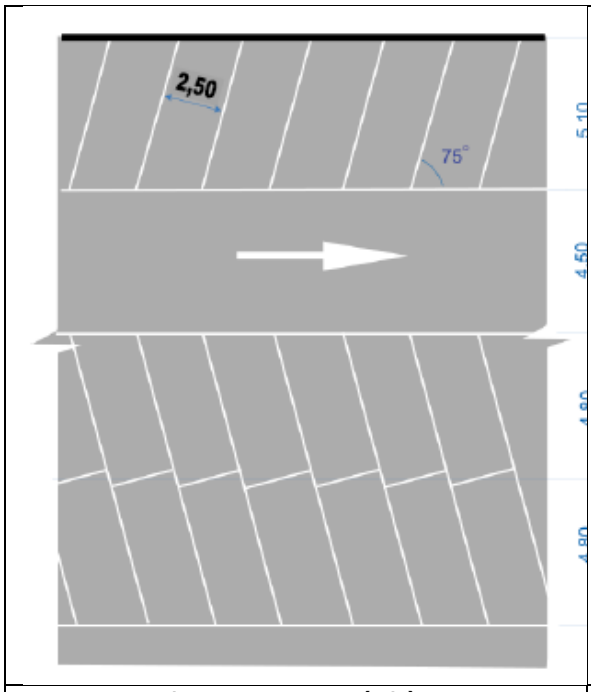
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



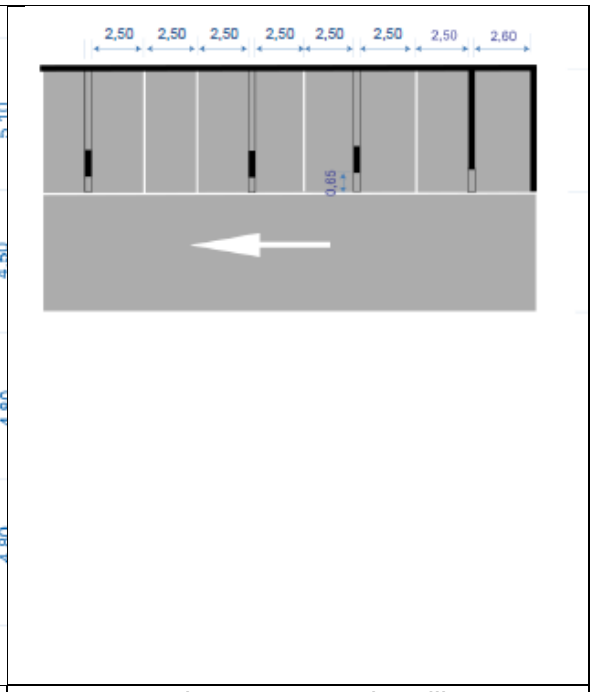
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

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

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	**Normes minimales**
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m²	Une place par tranche de 35 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher

Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

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

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 50% au moins de la superficie du terrain**.**

13.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE V – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :
Il s'agit d'une zone comportant des établissements artisanaux et industriels, dont une unité d'embouteillage des eaux de source. Elle est réservée à des activités économiques de faible nuisance bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de qualité assurant une intégration satisfaisante dans le site.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage exclusif d'habitation.

1.2 Les constructions à usage agricole.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UE2, en particulier les constructions à usage de piscine,
- les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que la création d'étang.

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

2.1 Les occupations et utilisations à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations de s'intégrer au site, à l'activité des Grandes Sources et au paysage environnant.

2.2 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.

2.3 Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 40m^2 de surface de plancher par établissement, à condition qu'elles soient :

- destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance des établissements,
- contigües et/ou incorporées à l'établissement dont elles dépendent lorsque les dispositions de sécurité le permettent ou, dans le cas contraire, attenantes à celui-ci,
- édifiées en même temps ou postérieurement à l'établissement d'activités auquel elles sont liées.

2.4 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

2.5 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

2.6 La surface de vente développée est limitée à 400 m² par commerce.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies 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.

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

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe **3.1**.

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

Les accès à la zone devront s'effectuer prioritairement à partir du carrefour giratoire existant. Tout accès direct à la route départementale n° 5 est interdit.

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

4.1 Adduction d'eau potable

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

4.2 Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut 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.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

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

Article UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

5.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 10 mètres.

7.2 Par rapport aux propriétés de la zone UE

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 4 mètres.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UE 8.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant**.**

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur des constructions ou installations ne pourra excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel préexistant.

Toutefois, les extensions et les constructions directement liées à l'usine d'embouteillage des eaux de source pourront atteindre sans la dépasser la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur si des impératifs techniques l'exigent.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Constructions

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

Les constructions nouvelles devront présenter un niveau de finition comparable à celui des structures déjà existants à la date d'approbation du PLU, et ne réfléchissant pas fortement la lumière.

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, stationnement, 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 constructions secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements industriels 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 ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 50 cm par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

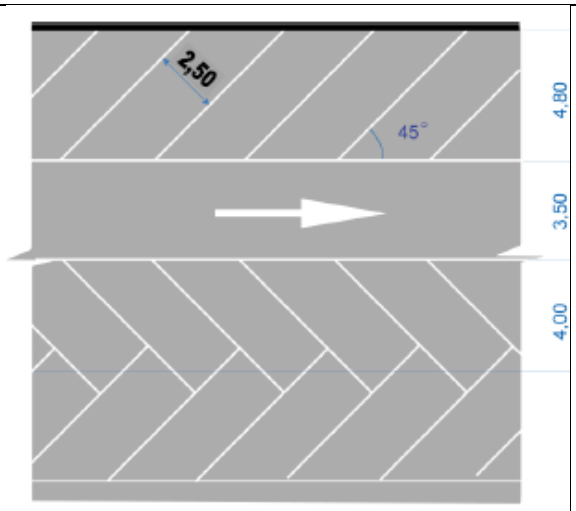
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

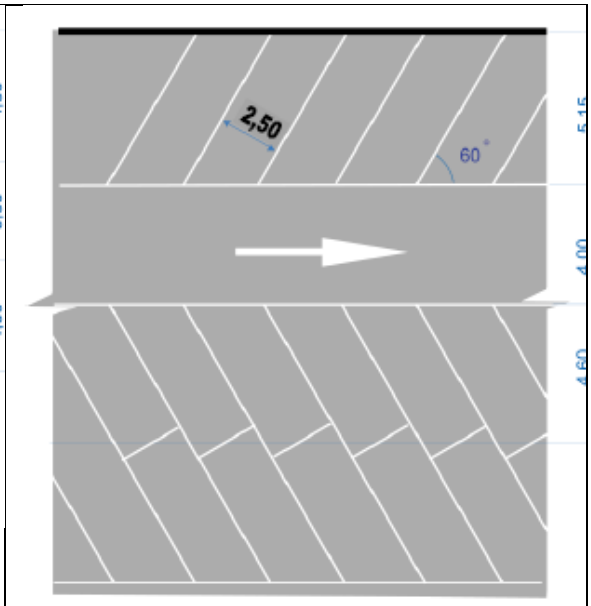
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

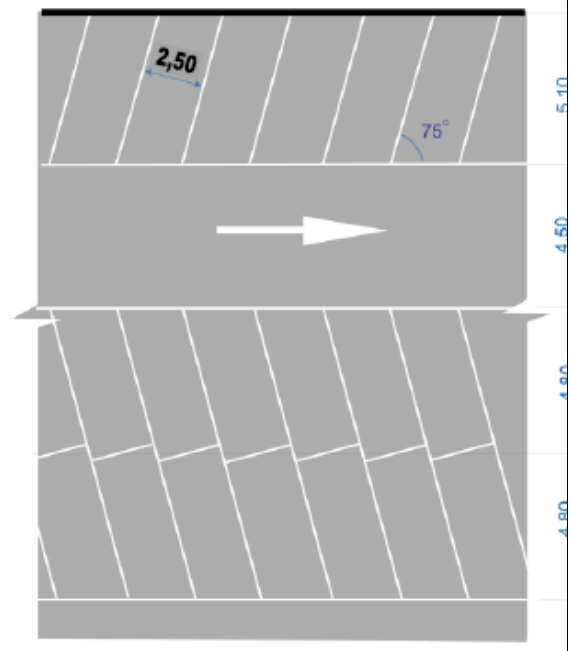
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



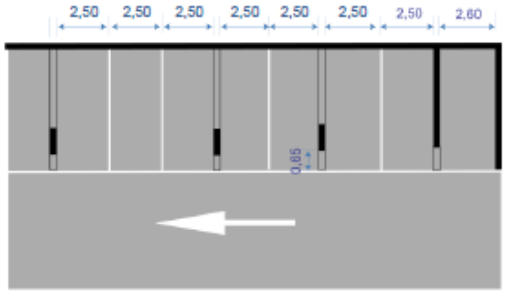
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

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

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	**Normes minimales**
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m^2	Une place par tranche de 35 m^2 de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m^2 de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

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

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain**.**

13.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

13.3 Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre tige au minimum pour six emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations d'essences locales.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE VI – ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs 1AUa et 2AUa urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU comprend trois secteurs d'OAP (secteurs 1AUa, 2AUa et 2AU) qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4), notamment en définissant un phasage.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.

1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, ainsi que les forages, sondages, travaux souterrains ou tous les ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement,

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

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

- Les infrastructures, ouvrages, constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b.

2.2 **Le secteur 2AU,** nécessitera une procédure d'adaptation du P.L.U. pour son ouverture effective à l'urbanisation.

2.3 **Dans le secteur 1AUa,** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, de bureaux, de commerce, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4), à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4) ;
- que l'opération porte sur une surface comprise entre 0,5 ha et 1 ha. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 0,5 ou 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité nette de construction d'environ 25 logements à l'hectare ~~et de maximum 30 logements à l'hectare~~ (pour les parties dévolues à l'habitat) ;
- que la surface de vente développée soit limitée à 400 m² par commerce.

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

2.4 **Dans le secteur 2AUa,** les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4), à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4) ;
- que l'opération porte sur une surface minimale de 0,5 ou 1 hectare. Toutefois si la surface résiduelle du secteur ou si la surface totale du secteur est inférieure ou égale à 0,5 ou 1 hectare, l'opération d'aménagement portera sur l'ensemble de la surface résiduelle ou du secteur ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité de construction d'au moins 25 logements à l'hectare ;

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

Le secteur 2AUa ne pourra être effectivement urbanisé qu'après 2024.

2.5 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 24 janvier 2017.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies 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.

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

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de **100 mètres** et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs 1AUa et 2AUa, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, conformément à la législation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées

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

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.

Les eaux de ruissellement des surfaces circulables et stationnements collectifs devront être traitées selon la législation en vigueur avant rejet dans le milieu naturel.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

En cas de réalisation d’un système de collecte à l’air libre (noues), les eaux pluviales devront y être dirigées.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions le long des cheminements piétonniers et autres voies non ouvertes à la circulation automobile est libre.

6.1 Les constructions de toute nature devront être établies en recul d'au moins 4 mètres de l'alignement des routes départementales et en retrait de 4 mètres au moins par rapport au point haut des berges des cours d'eau et fossés existants ou à créer.

6.2 Par rapport aux autres voies : les façades sur rue des constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques

6.3 Nonobstant l'article 6.2, les constructions principales pourront également être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sauf en cas de contiguïté avec la 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.

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 1AUa :

10.1 Les hauteurs des constructions devront respecter dans un rapport de compatibilité les principes généraux décrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

10.2 ~~Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder QUATRE y compris les combles ou attique. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.~~

~~La hauteur maximale autorisée est fixée à 16 mètres au faitage, et à 14 mètres au point de l'attique le plus haut~~.

Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.

L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 19 mètres de hauteur.

10.4 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage.

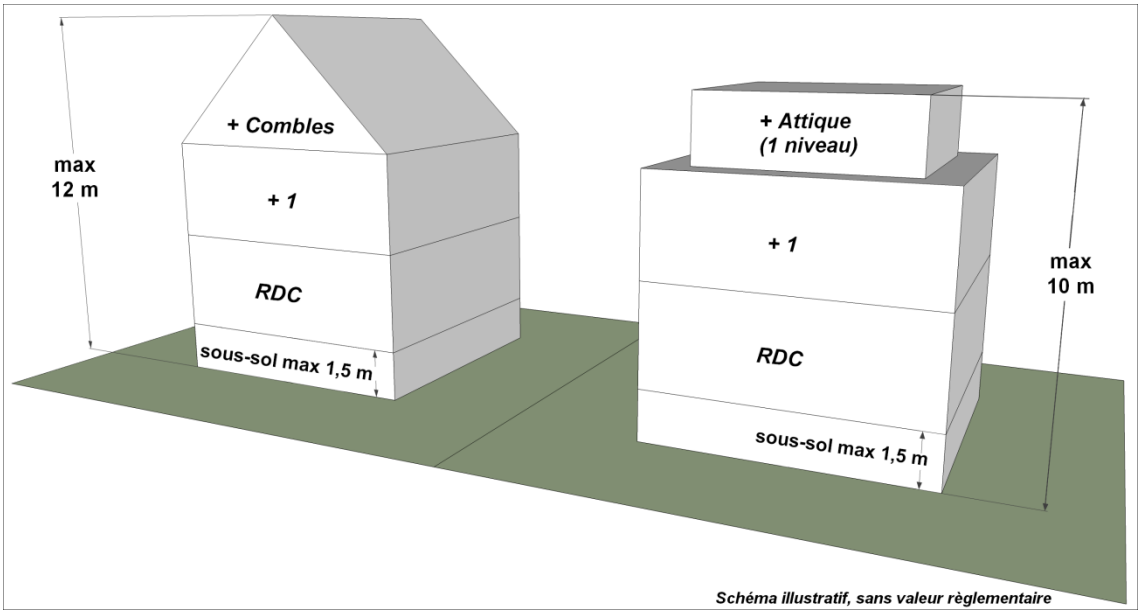
10.5 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Dans le reste de la zone :

10.1 Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faitage, et à 10 mètres au point de l'attique le plus haut.

L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.



[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

10.3 La hauteur maximale autorisée des carports est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère[1] et 4 mètres au faîtage.

10.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2 Dispositions particulières

Matériaux :

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Toitures et attiques :

Les toitures plates et à faible pente sont admises. Les niveaux en attiques, s'ils constituent un troisième niveau de construction, devront être reculés de 1,50 mètre au moins de la façade principale des constructions.

Remblais :

Les remblais de toute nature ne pourront avoir une pente supérieure à 30 degrés, ceux destinés à masquer le niveau inférieur d'une construction sont interdits.

Clôtures

La délibération du conseil municipal du 25 octobre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

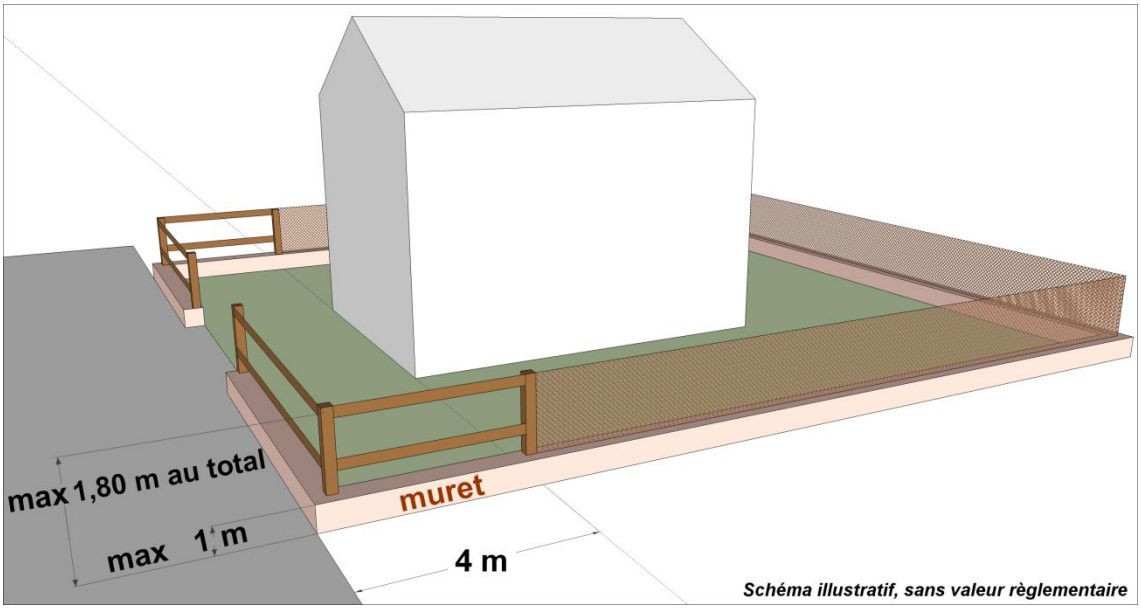
Les clôtures sur rue ou sur limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

En cas de réalisation d'un mur plein, celui-ci ne pourra dépasser 1 mètre par rapport au niveau fini de la chaussée ou au terrain naturel.

Dans les 4 premiers mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, ou dans la marge de recul :

[1] *Acrotère* : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

- les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (de type lisses et barrières simples) ou de grilles et grillages ;
- les clôtures et dispositifs fortement occultants de type brise-vue, clôture à clin de bois, palissade, etc. sont interdites.



Nonobstant les dispositions précédentes, des dispositions différentes pourront être prises en cas de projet d'aménagement d'ensemble

Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

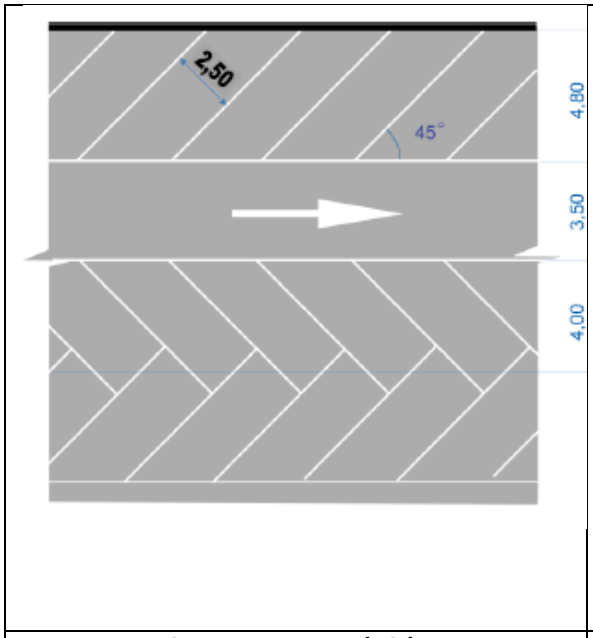
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

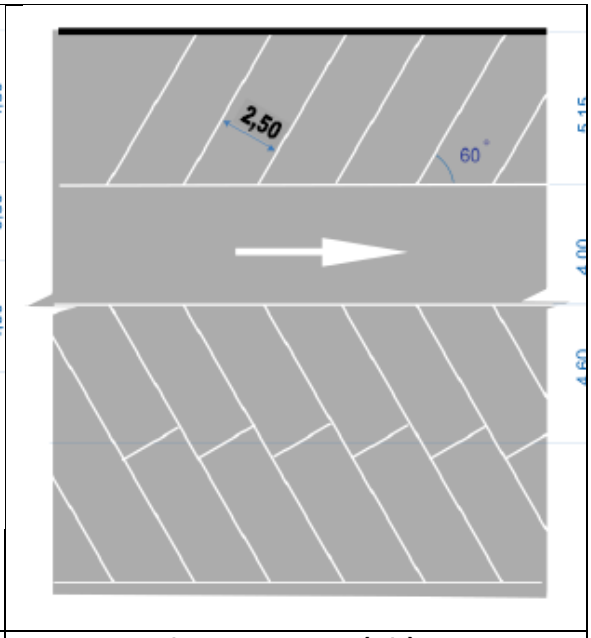
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

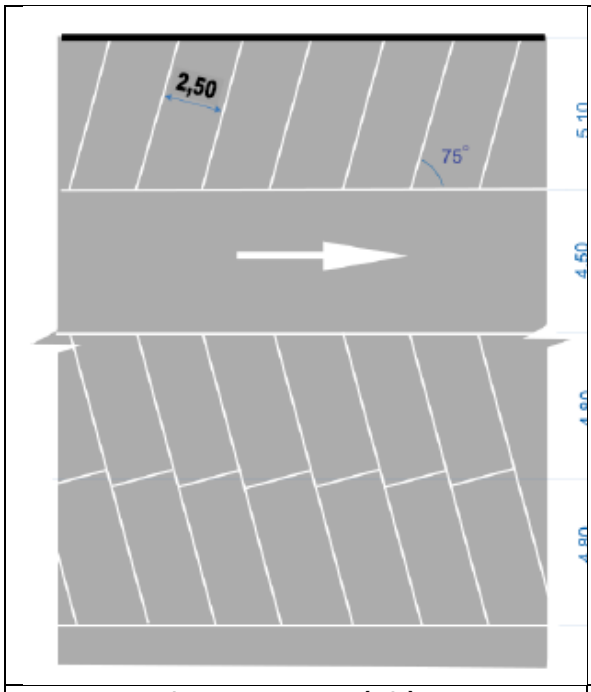
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



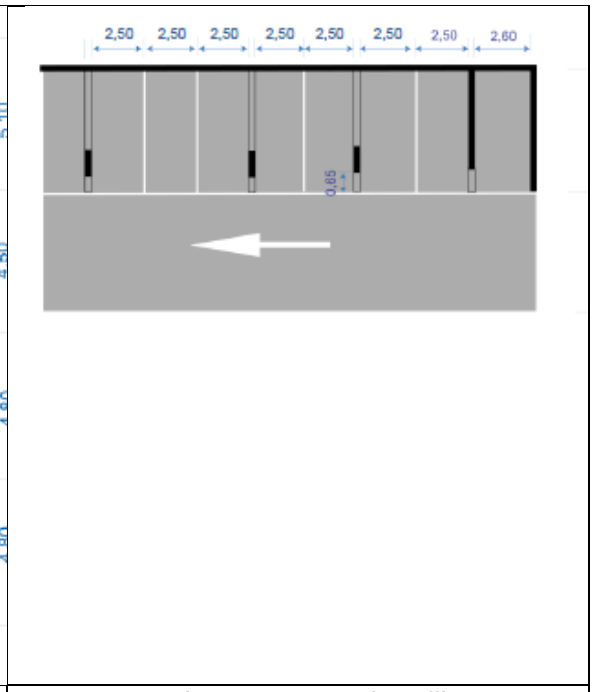
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

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

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	Normes minimales
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m^2	Une place par tranche de 35 m^2 de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m^2 de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

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

13.1 Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain**.**

13.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

13.3 Dans un rapport de compatibilité, les aménagements des secteurs 1AUa, 2AUa et 2AU devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

CHAPITRE VII – ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Elle comprend un secteur Aa réservé aux besoins de constructions de la profession agricole, et un secteur Ab représentant une exploitation agricole de montagne avec ferme-auberge, et un secteur Ac réservé également aux besoins de la profession agricole.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.

1.2 Le changement de destination des constructions à usage agricole.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

1.4 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

1.5 Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

1.6 Les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

1.7 Dans espaces repérés comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» :

- les constructions,
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des prés-vergers, vignes, bosquets et cortèges végétaux.

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

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » :
  - l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
  - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m^2 ou de 20% de surface de plancher supplémentaire,

- l'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante.
- la création d'un carport d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante

  (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de 10 ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- L'édification et la transformation de clôtures légères de type agricole ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
- Dans les espaces intitulés « boisements, vignes ou vergers » comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
  - la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
  - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- Les abris de pâturage à vocation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté ;
- Les locaux techniques à usage strictement agricole, à condition de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

2.2 Dans le secteur Aa sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l'entretien agricole ;
- les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales (vente directe de produits locaux pour des exploitations déjà existantes) et touristiques liées aux exploitations agricoles existantes dans le secteur, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites

d'exploitation en question, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole. Un maximum de 3 gites par exploitation sera autorisé, la surface de plancher unitaire d'un gite étant limitée à 50 m^2 ;

- Une construction à usage d'habitation à condition :
  - qu'elle permette le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu d'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
  - que sa surface de plancher n'excède pas 220 m^2 ;
  - que l'extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLU soit limitée à 20% de la surface de plancher initiale ;
  - qu'elle soit située à proximité des constructions agricoles préexistantes, intégrée ou construite simultanément.

2.3 Dans le secteur Ab :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite de l'activité agricole de la ferme-auberge (dont la vente directe de produits locaux pour des exploitations déjà existantes), à l'exception des nouvelles constructions d'habitation ou d'hébergement ;
- L'extension de la ferme-auberge limitée à 100 m^2 de surface de plancher supplémentaire ;
- L'aménagement de places de stationnements.

2.4 Dans le secteur Ac sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l'entretien agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales (vente directe de produits locaux pour des exploitations déjà existantes) liées aux exploitations agricoles existantes dans le secteur, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation en question, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole ;
- Une construction à usage d'habitation à condition :
  - qu'elle permette le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu d'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
  - que sa surface de plancher n'excède pas 220 m^2 ;
  - que l'extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLU soit limitée à 20% de la surface de plancher initiale ;
  - qu'elle soit située à proximité des constructions agricoles préexistantes, intégrée ou construite simultanément.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1 En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions 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 respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

4.2 Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

6.2 Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

6.3 L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

7.3 L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de pâture et des locaux techniques à usage strictement agricole autorisés est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions de faible emprise des « constructions isolées en zones A et N » mentionnées au plan du règlement graphique n°3c ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

10.1 Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole et des habitations est limitée à 10 mètres.

Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Pour les abris de pâture et autres constructions techniques agricoles de faible emprise admis la hauteur est limitée à 4 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Les constructions d'exploitation, la maison d'habitation et les constructions d'activités commerciales et touristiques autorisées devront présenter une harmonie de teinte et d'architecture et former un corps de ferme cohérent.

11.2 Les matériaux réfléchissants, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire, et les couleurs vives et agressives sont proscrits.

11.3 Les bardages devront présenter un aspect proche de celui des matériaux naturels et une harmonie de teinte.

11.4 Les façades extérieures des abris pour le bétail doivent privilégier les bardages bois.

11.5 Les locaux techniques à usage strictement agricole admis à l'article 2.1 devront être « d'aspect bois ».

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

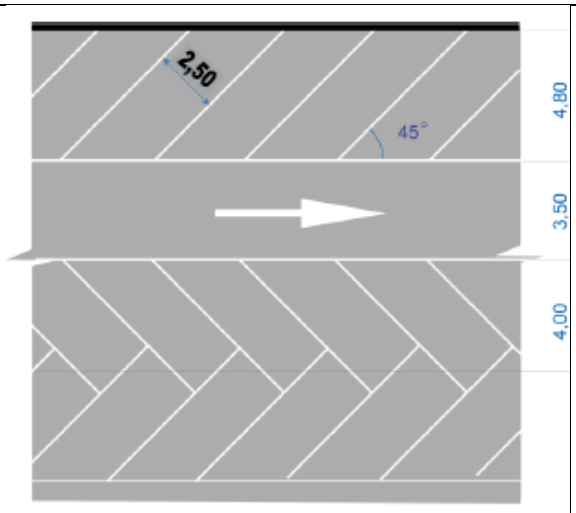
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

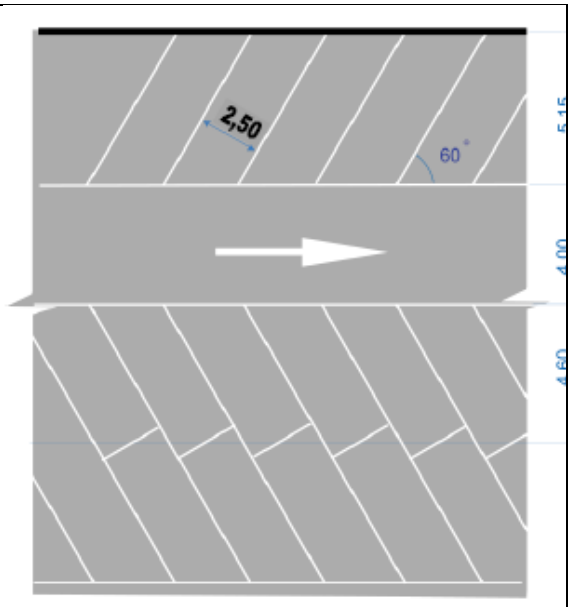
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

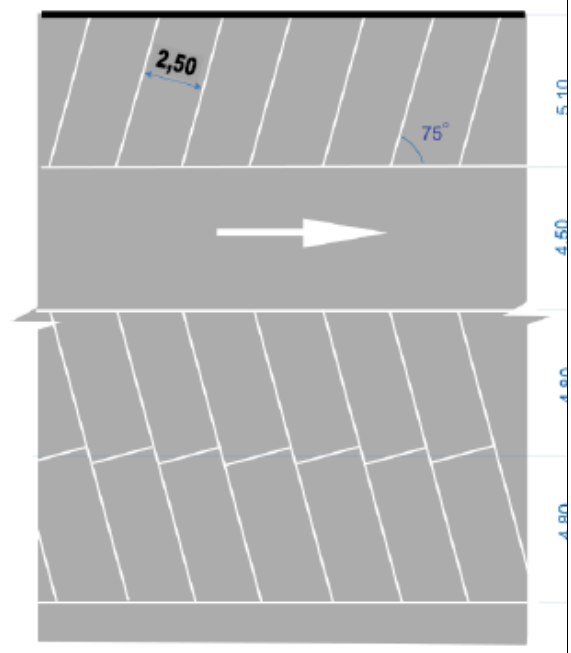
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



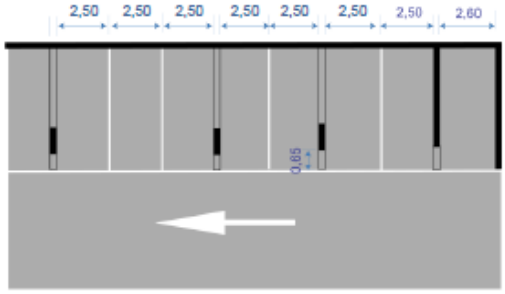
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

12.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la

voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	**Normes minimales**
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m^2	Une place par tranche de 35 m^2 de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m^2 de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

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

13.1 Les espaces repérés comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de vigne, prés-vergers ou de boisement.

13.2 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

13.3 Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières

13.4 Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE VIII – ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur règlementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur Na correspondant à la nécropole du Hartmannswillerkopf et aux abords du Monument National,
- le secteur Nb est réservé à la rénovation et l'extension d'un ancien complexe d'hébergement touristique sur le site du Hirtzenstein,
- le secteur Nc correspondant au parc de l'ancienne station thermale,
- le secteur Nd correspondant à une zone d'hébergement touristique en milieu forestier,
- le secteur Ne correspondant à un centre équestre,
- le secteur Nf correspondant à des étangs,
- le secteur Ng est réservé à l'installation d'une miellerie,
- le secteur Nh correspondant à un site de loisirs-formation de plein air,
- le secteur Ni correspondant à un STECAL autorisant un box à chevaux.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N 2 notamment :

- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.

1.2 Dans espaces repérés comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» :

- les constructions,
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des prés-vergers, vignes, bosquets et cortèges végétaux.

1.3 Les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

1.4 La démolition des constructions et installations répertoriées en tant que «patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b».

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

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable existants.
- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » :
  - l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
  - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m^2 ou de 20% de surface de plancher supplémentaire,
  - l'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m^2 d'emprise supplémentaire après travaux, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante.
  - la création d'un carport d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante

    (les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)
- L'adaptation ou l'extension mesurée des abris de chasse existants et repérés sur le document graphique « 3.c. Règlement graphique – Bâtiments en zone A et N », dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sans créer de nouveaux abris de chasse.
- Le renforcement des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques existantes à condition de permettre leur mise en conformité par rapport aux besoins et à l'évolution des normes.
- L'édification et la transformation de clôtures légères de type agricole ou forestière.

- Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, nonobstant les dispositions de l'article N 13, à condition :
  - d'être liés à un réseau d'utilité publique ;
  - ou de présenter un intérêt général en lien avec le site du Monument National du Hartmannswillerkopf ;
  - ou d'être liés à la desserte en assainissement du site du Hirtzenstein (secteur Nb).
- Dans les espaces intitulés « boisements ou vergers » comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
  - la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
  - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

2.2 **Dans le secteur Na** sont autorisés les constructions et travaux liés à l'entretien et la mise en valeur touristique du site de la nécropole et du monument national, la création d'un bâtiment d'accueil à fonction muséographique, et l'aménagement d'aires de stationnement à condition de respecter les caractéristiques patrimoniales et environnementales du site.

2.3 **Dans le secteur Nb** sont autorisés, sous réserve de bonne intégration au site et de respect du régime forestier, les occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone destinée à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs telles que :

- L'aménagement, la transformation, la rénovation des constructions existantes et leurs extensions ;
- Les constructions à usage de commerce ou de restauration liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les constructions et installations à usage touristique ;
- Les aires de stationnements ouvertes au public ;
- L'aménagement de terrasses et/ou d'aires d'accueil de plein air ;

A condition :

- De conforter la vocation d'hébergement touristique et de loisirs en milieu forestier et de respecter les caractéristiques et la sensibilité du site naturel environnant.
- Que les constructions et installations s'inscrivent dans un projet d'aménagement cohérent couvrant toute la zone, ces constructions et installations pouvant être réalisées de manière progressive ;

- Que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire, et ce sans que ses choix techniques n'empêchent un développement cohérent du secteur ;
- Qu'un seul logement de service soit réalisé.

2.4 **Dans le secteur Nc** sont autorisés les constructions de faible emprise (inférieures à 20 m^2) indispensables à la mise en valeur récréative du site et à son entretien, les équipements sanitaires indispensables à la fréquentation du site, l'entretien du parking existant et l'aménagement de ses extensions nécessaires à condition de respecter les caractéristiques et la sensibilité du site, notamment des captages d'eau minérale.

2.5 **Dans le secteur Nd** sont autorisés sous réserve de bonne intégration au site et de respect du régime forestier les occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone destinée à l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs telles que :

- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiel de loisirs ;
- Les aires aménagées pour les camping-cars ;
- L'accueil de résidences mobiles de loisirs et d'habitation légères de loisirs ;
- L'aménagement, l'entretien, la mise aux normes des constructions de service, d'accueil et de restauration existants et leurs extensions (cf article 9);
- La transformation et/ou l'extension des constructions et installations techniques et sanitaires existantes afin d'assurer leur mise aux normes et répondre aux besoins du site. Si nécessaire, leur démolition est envisageable y compris si leur reconstruction nécessite un nouvel emplacement plus en adéquation avec l'aménagement du site ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et équipements liés à leur fonctionnement ;
- Les constructions à usage de commerce ou de restauration liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les logements de services, de gardiennage et d'accueil des personnels saisonniers ;
- L'entretien et l'aménagement du manège équestre existant ;
- Les aires de stationnements ouvertes au public ;

A condition :

- De conforter la vocation de camping et d'hébergement en milieu forestier et de respecter les caractéristiques et la sensibilité du site naturel environnant.
- Que les constructions et installations s'inscrivent dans un projet d'aménagement cohérent couvrant toute la zone, ces aménagements, constructions et installations pouvant être réalisées de manière progressive.
- Les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le pétitionnaire, et ce sans que ses choix techniques n'empêchent un développement cohérent du secteur ;

2.6 **Dans le secteur Ne**, les occupations et utilisations du sol indispensables à l'exploitation du centre équestre, sans création d'emprise au sol supplémentaire (sauf mise aux normes sanitaires) et/ou de nouveau logement.

2.7 **Dans le secteur Nf**, l'entretien des étangs existants et leurs aménagements. L'aménagement et l'extension mesurée des abris de pêche existants, s'il n'y a pas changement de destination, dans la limite d'un abri par secteur et d'une emprise maximale de 20 m^2.

2.8 **Dans le secteur Ng** sont autorisés les aménagements et ouvrages techniques indispensables à l'exploitation du site et à la mise en place d'un rucher-école-miellerie, à condition que cette construction ne dépasse pas 100 m^2 d'emprise au sol et s'intègre dans le site.

2.9 **Dans le secteur Nh** sont autorisés la mise en œuvre d'un abri de loisirs-formation de 40 m^2 d'emprise au sol et la réalisation des aménagements légers et ouvrages techniques indispensables à leur bonne intégration dans le site et à la sécurité des biens et personnes.

2.10 **Dans les secteurs Na, Nb, Nc et Nd :** les aires de stationnement à condition que la collecte des hydrocarbures soit assurée de façon efficace afin de préserver la ressource en eau.

2.11 **Dans la zone humide du Rechen**, les installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde du caractère humide du site, de son fonctionnement hydraulique ainsi qu'à la prévention des risques naturels.

2.12 **Dans le secteur Ni,** une construction de type « box à chevaux », d'une dimension maximale de 12 mètres sur 7 mètres.

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

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Les dispositions 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 toute la zone.

Dans les secteurs Na à Nh, les eaux usées seront raccordées au réseau collectif s'il existe ou retenues grâce à un système étanche.

Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

6.1 Dans la zone N (hors secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Nf, Ng, Nh et Ni):

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

6.2 Dans le secteur Na :
Les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait de ce dernier.

6.3 Dans les secteurs Nb et Nd :

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'une construction existante, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de 3 ou 4 mètres par rapport de l'alignement des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ouverts à la circulation.

6.4 Dans les secteurs Nc, Nf, Ng, Nh et Ni :

Les constructions doivent être implantées à la distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ouverts à la circulation.

Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

7.3 L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans l'ensemble de la zone N,

- l'emprise maximale des abris de chasse est limitée à 40 m², et celle des autres abris est limitée à 8 m² ;
- l'emprise au sol des extensions des constructions de faible emprise des « constructions isolées en zones A et N » mentionnées au plan du règlement graphique n°3c ne pas dépasser 8 m^2 d'emprise supplémentaire après travaux.

9.2 Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

9.3 Dans les secteurs Nb et Nd, l'emprise au sol supplémentaire des extensions autorisées de constructions existantes est limitée à 100m^2 à condition de rester inférieure à 30% de plus par rapport à l'emprise au sol de la construction initiale.

9.4 Dans le secteur Nc, l'emprise au sol supplémentaire des extensions autorisées de constructions existantes est limitée à 20m^2.

9.5 Dans le secteur Nf, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20m^2. En cas d'extension d'une construction existante, cette dernière ne sera autorisée que si l'emprise résultante de la construction reste inférieure ou égale à 20m^2.

9.6 Dans le secteur Ng, l'emprise au sol de la construction autorisée ne pourra excéder 100 m².

9.7 Dans le secteur Nh, l'emprise au sol de la construction autorisée ne pourra excéder 40 m².

9.8 Dans le secteur Ni, l'emprise au sol maximale du box à chevaux est de 84 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

10.1 Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres, sauf nécessité technique.

Cette hauteur maximale est limitée à 2,5 ou 3 mètres pour les abris autorisés.

10.2 Dans les secteurs Nb et Nd, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

10.3 **Dans les secteurs Nf et Nh,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

10.4 **Dans le secteur Na**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Les constructions et installations par leurs teintes, aspect extérieur, volume et implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux grandes perspectives paysagères. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant de finition.

11.2 A l'occasion du ravalement des façades des constructions anciennes repérées comme « patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » aux plans du règlement graphique n°3a et 3b», l'aspect des modénatures, ainsi que l'aspect des balcons, des ouvertures et des volets devront être maintenus.

11.3 Seules les clôtures à caractère précaire seront autorisées. Elles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier et être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune.

11.4 **Dans les secteurs Nb et Nd,** les clôtures seront constituées de grilles simples ou grillage sans maçonnerie apparente.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

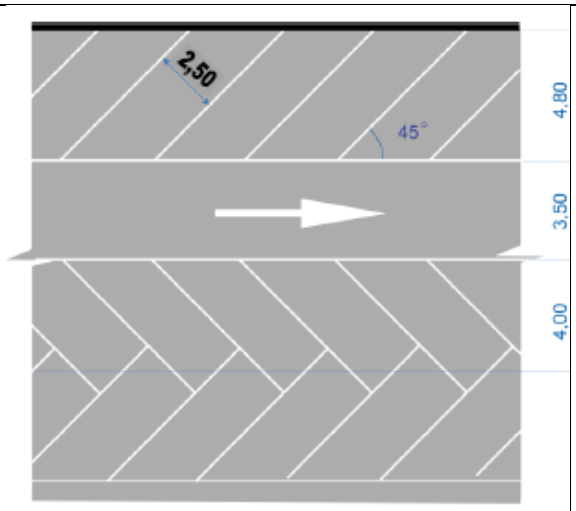
12.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

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

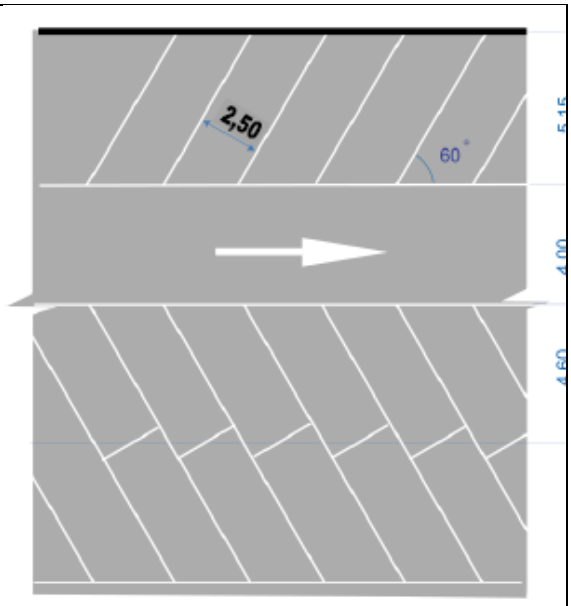
12.1.4 L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

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

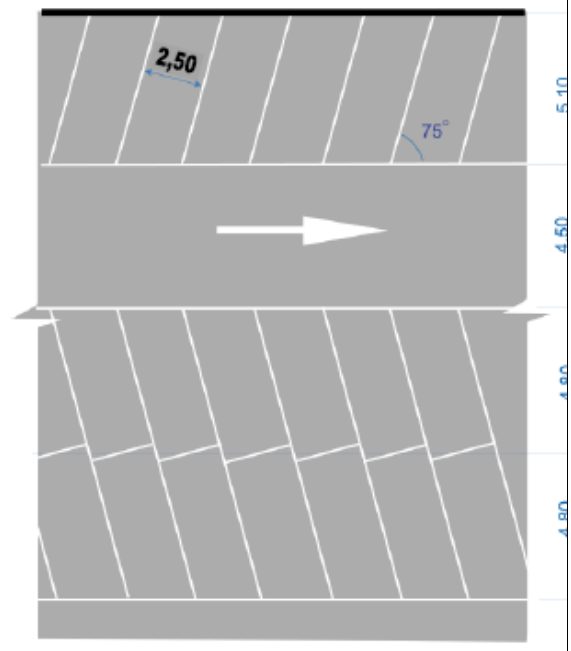
12.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



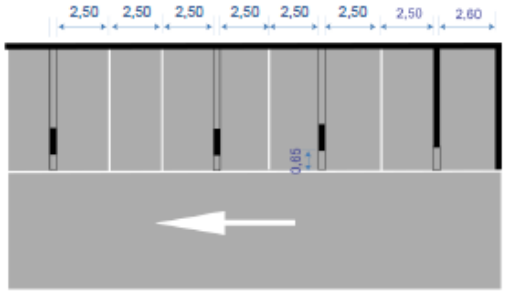
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

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

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

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

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

12.3. Stationnement des vélos

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

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

Destination	**Normes minimales**
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m^2	Une place par tranche de 35 m^2 de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m^2 de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m^2 de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher

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

Dans le secteur Nb une place de stationnement au moins devra être prévue pour chaque unité d'hébergement. L'aire de stationnement collectif devra comporter un dispositif séparateur à hydrocarbures conforme aux normes en vigueur.

Dans le secteur Nd une place de stationnement répondant aux normes des campings devra être prévue pour chaque unité d'hébergement. L'aire de stationnement collectif devra comporter un dispositif séparateur à hydrocarbures conforme aux normes en vigueur.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les espaces repérés comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de vigne, prés-vergers ou de boisement.

13.2 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

13.3 Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières.

Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

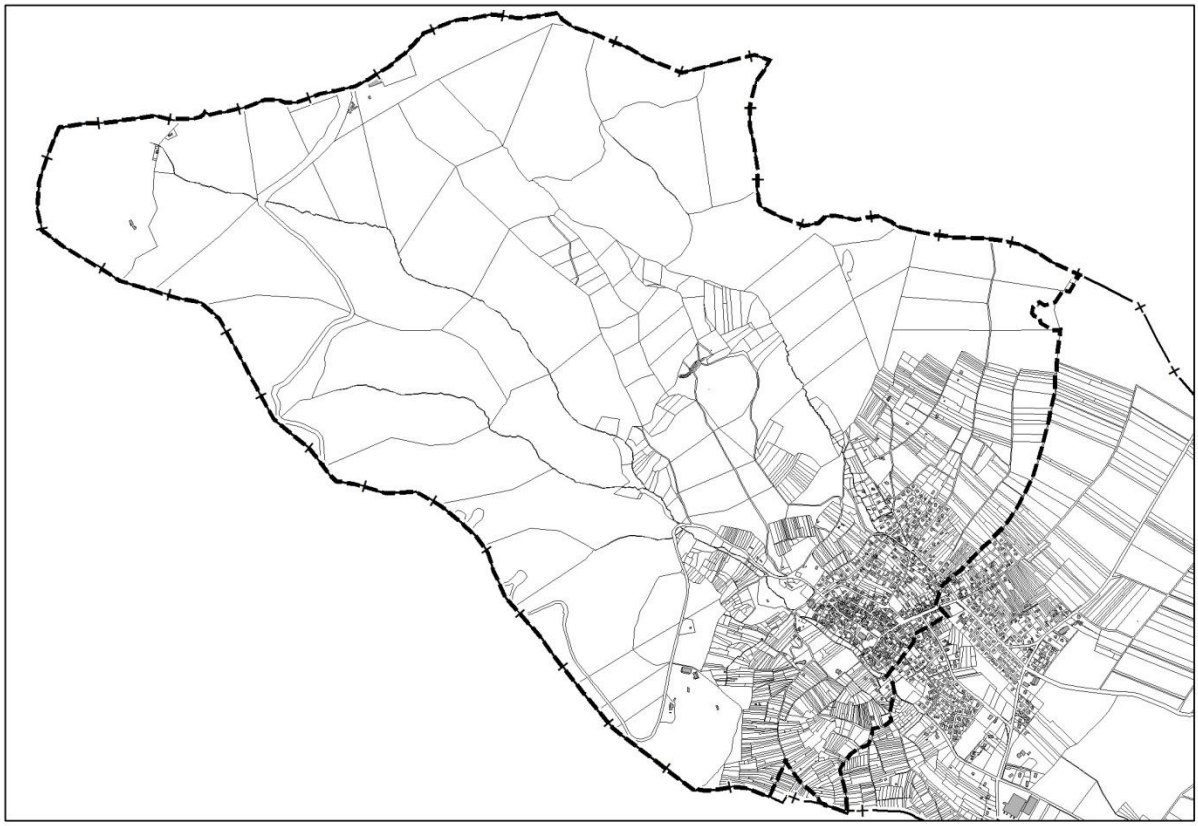
Annexes réglementaires

DÉLIMITATION DE LA ZONE DANS LAQUELLE S'APPLIQUENT LES RESTRICTIONS DE TRAVAUX SOUTERRAINS

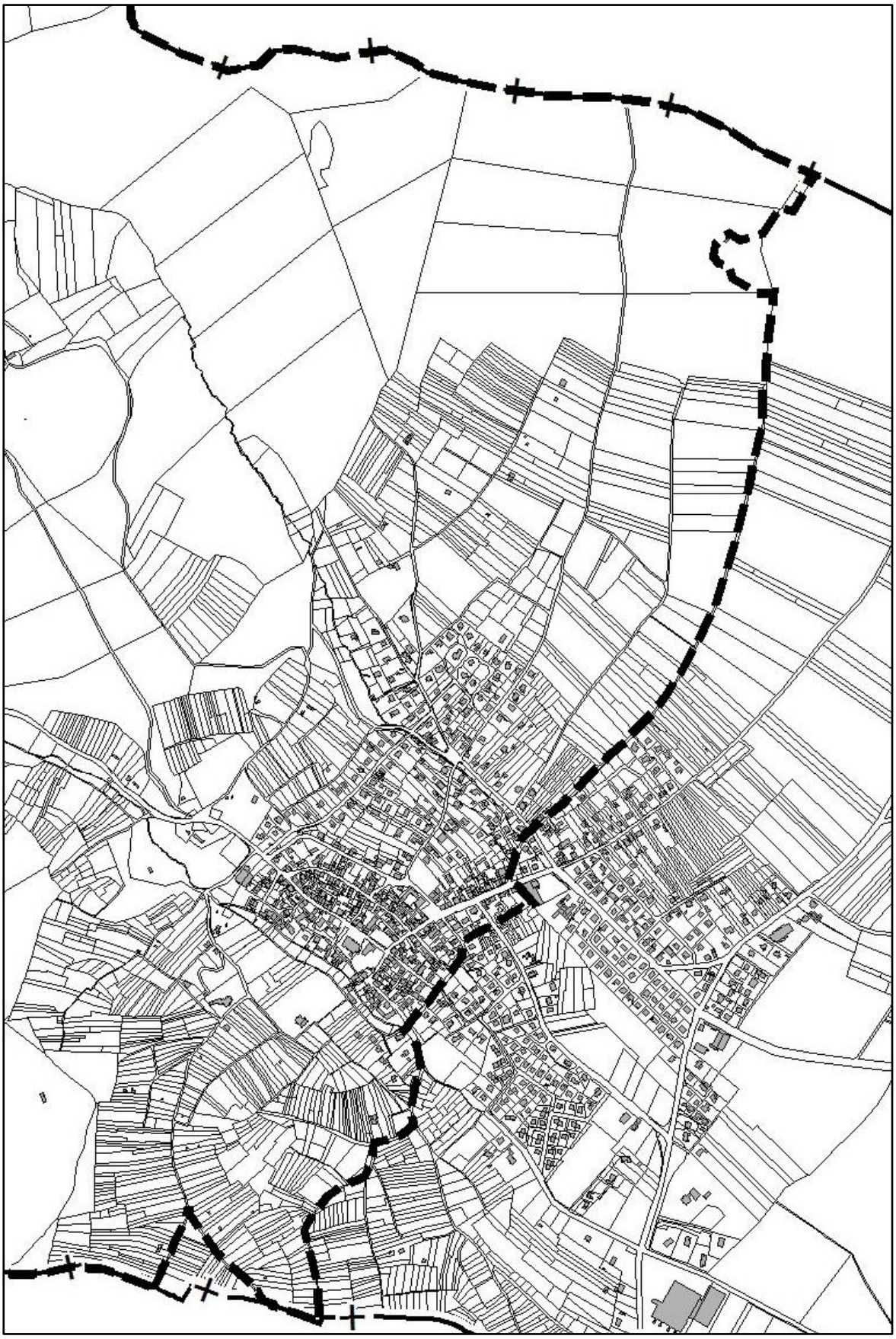
Dans les périmètres délimités ci-dessous, s'applique une interdiction de réaliser des forages, sondages, travaux souterrains ou ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 m.

On entend par forage et sondage les éléments suivants :

- Les forages d'eau destinés à prélever de l'eau souterraine, excepté les forages destinés à la distribution publique (AEP) ou pour les Grandes Sources de Wattwiller qui devront préalablement faire l'objet d'une étude d'incidence avant toute autorisation.
- Les forages pour sondes géothermiques destinés à échanger de la chaleur des roches du sous-sol, soit en pompant l'eau souterraine, soit par le biais d'une circulation d'un fluide colporteur dans un ou plusieurs tubes en U.
- Les forages de reconnaissance qui regroupent les piézomètres, les sondages pour la reconnaissance de gisements miniers ou carriers, les études géotechniques.



Détail de la délimitation



ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD Alsace