

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE 1 – ZONE UC	4
CHAPITRE 2 – ZONE UD	10
CHAPITRE 3 – ZONE UE.....	16
CHAPITRE 4 – ZONE AU	21
CHAPITRE 5 – ZONE A	39
CHAPITRE 6 – ZONE N.....	43
ANNEXES.....	47
INFORMATIONS GENERALES	47

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le présent règlement s'applique au territoire d'ASPACH-LE-HAUT délimité sur le plan de zonage conformément à la légende "limite territoriale du P.L.U."

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 10 Octobre 1988 et modifié successivement le 9 mai 1990, le 25 mars 1993 et le 25 novembre 1996

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Le P.L.U. de Aspach-le-Haut définit :

3.1. Aux zones urbaines s'appliquent les dispositions du titre II, à savoir :

- la zone UC ;
- la zone UD ;
- la zone UE comportant les secteurs UEa et UEb.

3.2. Aux zones naturelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, à savoir :

- la zone AU comportant les secteurs Aua, AUa 1, AUa 2, AUa 3, AUa 4, AUa 5, AUe, AUf et AUf1 ;
- la zone A comportant le secteur Aa ;
- la zone N comportant les secteurs Na et Nb.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 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 A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

Le règlement du P.L.U. maintient ce principe de droit acquis.

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

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

CHAPITRE I – ZONE UC

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements commerciaux de plus de 400 m² de surface de vente.
- I.2.** Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- I.3.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UC 2.1.
- I.6.** La démolition de tout ou partie de constructions en l'absence d'un permis de démolir.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - l'édification et la transformation de clôtures ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion pendant plus de 3 mois à condition qu'ils n'altèrent pas le caractère de la zone et n'augmentent pas les nuisances ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.2.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 14 à condition que :
 - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante ;
 - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.

- 2.3. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir mentionnant le futur projet d'aménagement.
- 2.4. Les abris de jardin à condition qu'ils répondent aux normes fixées à l'article 11.

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 devront 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 afin de permettre aux véhicules de tourner.

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 et dont le texte est reproduit en annexe.

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matière usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement est provisoirement assuré par un système d'épuration individuel ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur. Ce système est conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions de toute nature peuvent être implantées à l'alignement des voies, à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit supérieure à 4 mètres.
- 6.2.** Toutefois, dans le cas où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement.
- 6.3** Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau.
Toutefois, pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme à l'article 6.3 alinéa 1^{er}, l'extension de ces constructions pourra se faire dans le prolongement de la façade existante sans avoir à respecter la distance résultant de l'application de l'article 6.3 alinéa 1^{er}.

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

- 7.1.** **Sur une bande de 20 mètres** à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront s'implanter :
- soit sur limites séparatives ;
 - soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée par rapport au débord des toitures.

- 7.2.** **Au-delà d'une profondeur de 20 mètres** à partir de l'alignement des voies, la hauteur sur limite des constructions ne pourra excéder 4 mètres et leur longueur sur limite 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

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

- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

- 8.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.

- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

- 8.3. Nonobstant les dispositions des articles 8.1 et 8.2, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux autres bâtiments sur la propriété.

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

- 9.2. L'emprise au sol peut être portée aux 2/3 de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations autres que l'habitation.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables quelle qu'en soit l'affectation.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau pré-existant du sol est inférieure à 1 mètre.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, la hauteur sur limite des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

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

- 11.1. Tout projet de construction ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Modification du P.L.U. 2008 : zone UC

11.2. Bâtiments

Les constructions à usage d'habitation devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures devront être en pente et présenter un angle minimum de 35°, et un débord de toitures de 40 cm. La pente de toitures est libre pour les bâtiments publics collectifs.

Les bâtiments annexes et les bâtiments agricoles devront être en harmonie avec les constructions principales. Pour ces constructions, la pente de toiture est libre.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction

- en bordure du domaine public, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
Elles pourront être constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voire montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1.00m**.
- sur les limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

11.4. Les abris de jardin

Les abris de jardin, de chasse ou de pêche ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 20 m². Ils devront être en bois avec couverture en bois ou en tuiles.

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

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

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

12.2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de

stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

Néant.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UC. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UC 3 à UC 13.

CHAPITRE 2 – ZONE UD

Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les établissements commerciaux de plus de 400 m² de surface de vente.
- I.2.** Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- I.3.** Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.5.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules hors d'usage et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UD 2.1.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - l'édification et la transformation de clôtures,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion pendant plus de 3 mois à condition qu'ils n'altèrent pas le caractère de la zone et n'augmentent pas les nuisances,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.2.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UD 3 à UD 14 à condition que :
 - la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante,
 - les travaux débutent dans un délai de 4 ans à compter de la date de la destruction.
- 2.3.** Les abris de jardin à condition qu'ils répondent aux normes fixées à l'article 11.

Article UD 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

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

3.2.2. En outre, aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de 2 logements, 4 mètres si elle dessert deux logements et 3 mètres dans les autres cas.

3.2.2. Les voies publiques en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et ne devront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

3.1.1. 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 et dont le texte est reproduit en annexe (du présent règlement).

3.1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique pour des raisons de sécurité.

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

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

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau général ou d'une station d'épuration en fin de réseau, l'assainissement est provisoirement assuré par un système d'épuration individuel

ou semi-collectif conformément aux textes en vigueur. Ce système est conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

Article UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Le long de la R.D. 103, cette distance est portée à 6 mètres.

6.2. Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau.

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

7.1. Les constructions de toute nature pourront s'implanter :

- soit sur limites séparatives, à condition que leur longueur totale sur limite ne dépasse pas 10 mètres ;
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée par rapport au débord de toitures.

7.2. Toutefois, s'il existe sur un fond voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, la construction peut lui être adossée sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.

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

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

- 8.1.** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le quart de la superficie du terrain.
- 9.2.** Cette emprise au sol peut être portée au 1/3 de la superficie du terrain pour permettre la construction de locaux annexes ou pour permettre la mise en conformité avec les normes d'habitabilité à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- 9.3.** Pour les constructions à usage d'activité agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain.

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, y compris les combles aménageables quelle qu'en soit l'affectation.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau pré-existant du sol est inférieure à 1 mètre.

- 10.2.** En l'absence de construction existante sur limite la hauteur des constructions à usage autre que l'habitation est limitée à 4 mètres.

Modification du P.L.U. – 2008 : zone UD

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

11.1. Tout projet de construction ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

11.2. Bâtiments

Les constructions à usage d'habitation devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas constituer un ensemble de plus de 2 logements accolés.

Les toitures devront être en pente, présenter un angle minimum de 35° et un débord de toitures de 40 cm. La pente de toitures est libre pour les bâtiments publics collectifs.

Les bâtiments annexes et les bâtiments agricoles devront être en harmonie avec les constructions principales. Pour ces constructions, la pente de toiture est libre.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans la construction :

- en bordure du domaine public, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Elles pourront être constituées d'une haie, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voire montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à **1.00 m**.
- sur les limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

11.4. Les abris de jardin

Les abris de jardin, de chasse ou de pêche ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 20 m². Ils devront être en bois avec couverture en bois ou en tuiles.

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

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

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

- 12.2.** En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie des terrains.

Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,30. Il est porté à 0,5 pour les établissements commerciaux, artisanaux ou de services.

CHAPITRE 3 – ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :
- I.2.** Les lotissements à usage d'habitation.
- I.3.** Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
- I.4.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.6.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UE 2.5.

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

- 2.1.** Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce de gros et d'entrepôts ainsi que les lotissements à usage d'activités.
- 2.2.** Les logements de service dans la limite de 1 logement par établissement. Ce nombre peut être augmenté si les conditions de surveillance et de sécurité l'obligent. De plus, les logements devront être intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent.
- 2.3.** Les installations classées compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.4.** Dans le secteur UEa, les dépôts de matériaux inertes ou de produits chimiques non polluants ainsi que les installations et travaux divers qui leur sont liés à condition qu'ils n'endommagent pas la paroi moulée existante repérée sur le plan de zonage.
- 2.5.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- 2.6.** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

**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

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

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

- 3.2.2.** La largeur de plate-forme des voies desservant les activités implantées dans la zone doit être au moins égale à 8 mètres.

- 3.2.2.** Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et ne devront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

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 et dont le texte est reproduit en annexe.

**Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ELECTRICITE 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.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Tous les effluents doivent être évacués par des dispositifs respectant la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau.

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

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

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

- 8.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un bâtiment voisin ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé tout en restant au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel est fixée à 18 mètres au faite du toit.

Dans le secteur, UEb, cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faite du toit.

10.2. *Toutefois, la hauteur maximale des installations d'intérêt général est portée à 35 mètres en tout point du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel.*

10.3. Les ouvrages techniques liés à l'activité et d'une emprise au sol inférieure à 25 m² sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Tout projet de construction, de réparation ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

De plus, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense.

11.2. Clôtures

- **en bordure du domaine public**, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 2 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Elles pourront être constituées soit d'une haie vive, soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voire monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 m.

- **sur les limites séparatives**, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Elles pourront être constituées soit d'une haie vive, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

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

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

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

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

Une proportion de 10 % des espaces libres devra être plantée. Cette proportion est portée à 25 % dans le secteur UEa.

Des plantations à réaliser seront implantées conformément au graphisme et à la légende "plantations à réaliser" reportée sur le plan de zonage.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 4 – ZONE AU

Article AU I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toutes occupations et installations du sol autres que celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules usagés et de carcasses,
- les carrières et gravières,
- les campings,
- les stationnements de caravanes isolées,
- les terrains aménagés de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains pour habitations légères.

I.2. **Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sur tout le secteur:

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AU 2,
- les constructions agricoles et viticoles,
- les constructions à usage de commerce de détail et de distribution,
- Les étangs à l'exception de ceux nécessaires aux dispositifs de rétention des eaux pluviales,
- les hôtels,
- les activités de transport de marchandises.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article AU 2, sont également interdites.

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

2.1. L'édification et la transformation des clôtures dans la mesure où ces clôtures ont un caractère précaire et sont nécessaires à l'exploitation agricole ou rendues nécessaires pour des raisons de sécurité.

2.2. Dans les secteurs AUa , AUa1, AUa2, AUa3, AUa4, AUa5 , les opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, après restructuration préalable du parcellaire :

- si elles ne compromettent pas l'urbanisation harmonieuse du secteur ;
- si le terrain d'opération est contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés et pour les secteurs AUa1, AUa2, AUa3, selon l'ordre de phasage défini AUa1, AUa2, AUa3 et si chaque opération porte sur la totalité du secteur ;
- si l'urbanisation se fait de façon progressive en fonction d'un plan général des équipements publics ;
- si les équipements propres à l'opération sont pris en charge par le lotissement ou le constructeur ;
- si ce projet des équipements publics tient compte des caractéristiques propres au site et s'il porte sur l'ensemble du secteur. Dans ce cas, les règles propres à l'opération d'aménagement sont celles de la zone UD.

2.3. Dans le secteur AUe :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE à condition :

- que les opérations de construction s'inscrivent dans un projet d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur.

Dans ce cas, les règles applicables sont celles de la zone UE.

2.4. Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

2.4.1. Rappels

1.1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4.2. Sont admises sous condition dans tout le secteur :

1. Les activités industrielles, artisanales de toutes natures, **tertiaires et de bureaux** à condition de ne pas être nuisantes vis à vis des villages environnants.
2. Le commerce à condition d'être du commerce de gros en négoce lié à l'activité de production admise dans la zone.
3. Les installations classées à condition de ne pas nuire à l'environnement proche.
4. Les équipements publics d'infrastructure liés à la viabilisation de la zone (réseaux, bassins, voiries).
5. La restauration d'entreprise liée aux besoins de la zone
6. Les dépôts de matériaux à l'air libre, à condition :
 - qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies limitrophes et que l'aménagement des aires de dépôt suive les prescriptions relatives à l'article 13 sur les aires de stockage.
 - qu'ils se situent sur des surfaces imperméabilisées régies par l'article 4.
 - les matériaux susceptibles d'être entraînés par le vent et la pluie seront stockés dans des locaux couverts.
7. Les logements ne sont admis :
 - qu'à raison d'un logement de fonction par unité foncière ;
 - que lorsqu'il s'agit de logement de fonction lié à l'activité et destiné à des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - que lorsque les constructions à usage d'habitation présentent une SHON maximale par parcelle de 140 m² ;
 - que lorsque la construction à usage d'habitation est intégrée au volume de la construction à usage d'activité.

Par exception, une dissociation du volume de la construction à usage d'habitation et de celui de la construction à usage d'activités peut être acceptée, pour des motifs d'hygiène et de sécurité.

Dans le cas de l'intégration de l'habitation au volume de bâtiments annexes à la construction principale à usage d'activités (administration, loge d'accueil, etc....); ce bâtiment aura les mêmes caractéristiques architecturales (mêmes matériaux...) que le bâtiment à usage d'activités.
8. Les exhaussements et affouillements de sol liés aux O.U.S admises.
9. Les constructions et installations nécessaires aux réseaux techniques et à leur exploitation : station de relevage, bassin de stockage, lignes électriques et téléphoniques...
10. Les aires de jeux et de sport liées aux besoins de l'entreprise.
11. Les aires de stationnement liées aux besoins des entreprises.
12. Les dépôts de véhicules liés aux besoins des entreprises.

Modification simplifiée 23 août 2016

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

3.1. Accès

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf_i) :

- Chaque parcelle doit être accessible par une voie carrossable.
- Les accès directs sur la RD 103, sur la voie reliant la RN 66 à la RD 35 (appelée barreau) sont interdits.
- Le nombre d'accès pour chaque parcelle sur les voies publiques internes est limité à 1, dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois 2 accès pourront être autorisés pour répondre à des nécessités techniques.
- La position des accès est subordonnée au respect des alignements d'arbres et contraintes d'aménagement de l'espace public notamment aux espaces paysagers.
- La largeur maximum des accès est fixée à 10 mètres d'emprise et 4 mètres minimum.

3.2. Voirie

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf_i) :

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

Toute voie nouvelle ouverte doit être conforme aux prescriptions minimales suivantes :

- **Cas des allées principales de desserte interne :**

L'aménagement, réalisé sur une emprise de 16 mètres entre alignement, devra comporter :

- une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres,
- des trottoirs,
- une piste cyclable,
- un terre-plein paysager sur les deux cotés de la voie.

- **Cas des allées secondaires :**

L'aménagement, réalisé sur une emprise de 12 mètres entre alignement, devra comporter :

- une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres,
- un trottoir,
- une piste cyclable,
- un terre-plein paysager sur l'un des cotés de la voie.

Les allées secondaires en impasses seront équipées en leurs extrémités d'une place de retournement avec un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre inscrit entre les bordures de trottoir et le dispositif de retournement.

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

4.1. Alimentation en eau potable

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2. Assainissement et eaux usées

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

- Cas des eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

- Cas des eaux usées non domestiques ou industrielles :

Aucun rejet dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées n'est possible sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Pour être constructible, la parcelle doit être raccordée à un dispositif public de recueil, stockage et dépollution des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction et tout aménagement ayant pour conséquence l'imperméabilisation des sols doit être raccordée au dispositif d'assainissement des eaux pluviales.

Les réseaux nécessaires seront prévus pour une pluie d'occurrence décennale. Le volume de rejet en sortie de parcelle est limité à 100l/s/ha. Un dispositif d'écrêtage devra être prévu dès lors que l'urbanisation de la parcelle entraîne une imperméabilisation du sol supérieur à 70%. Un dispositif de stockage et d'écrêtage doit être mis en place sur la parcelle à raison de 220 m³/ha imperméabilisés excédentaires.

Les bassins devront être imperméables.

4.4. Réseaux d'électricité, de téléphone, et de télédistribution

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf1) :

Lorsque la ligne publique est souterraine, les branchements devront l'être également.

4.5. Ordures ménagères et déchets industriels

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf1) :

Les constructions doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant des conteneurs, permettant le tri des ordures en attente de collecte ou d'évacuation.

Ces aires aménagées devront être paysagées en prenant exemple sur les modèles fixés dans l'article AU 13.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf1) :

L'édification des constructions, installations et aménagements d'espaces à usage de stationnement et de stockage à l'exception des clôtures, des équipements de viabilisation enterrés et coffrés, doivent respecter les reculs définis par le présent article.

Dispositions générales

- Le long de la RD 103 et "du barreau", les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite d'emprise publique.
- Le long des voies principales et secondaires de desserte interne, les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à **5 mètres** de la limite d'emprise de ces voies.
- Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau

Dispositions particulières

- Les terrains situés en bordure de la RD 103 et la liaison RN 66 - RD 35 (appelée barreau) :
 - Les parkings pour les véhicules légers devront s'implanter à une distance de 15 mètres minimum de la limite d'emprise sous réserve de respecter les préconisations paysagères spécifiques figurant à l'article 13.
 - Les parkings pour les poids lourds sont interdits entre les constructions et la voie publique.
 - Les aires de stockage sont interdites entre les constructions et la voie publique.

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

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être exigée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Dispositions particulières

- Cas de la zone AUf₁

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être exigée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

- Cas des limites entre les îlots créées par les espaces paysagers transversaux notés n°1 au P.A.D.D. : document graphique 3/3 : ZAID.

Toute construction ou installation doit être édifiée à 8 mètres de la limite séparative.

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

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Les constructions ou installations non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions ou installations reliées par un élément architectural de détail (poutre, passerelle, pergola,...).

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Mode de calcul :

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

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Mode de calcul

La hauteur maximale est comptée à partir du niveau de l'axe de la voirie finie à la moitié de la longueur de la façade sur rue donnant sur la voie la plus importante.

Dispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières

• **Cas du secteur AUf 1 :**

La hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

Par exception, la hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques d'une emprise au sol inférieure à 25 m², à la condition que le traitement architectural de ces ouvrages soit réalisé en cohérence avec la construction principale.

La hauteur des constructions pourra être limitée du fait de la présence de lignes électriques.

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

11.1. Dispositions générales

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Dispositions particulières

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

- **Toitures**

Les toitures des bâtiments seront en règle générale de type toits terrasses.

Les toitures à deux pans ne sont autorisées que sous réserve d'être escamotées derrière un acrotère horizontal.

Le recours à des effets de toiture peut être autorisé sous réserve qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemple : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture en zinc cintrée ou faiblement pentée...).

Les tuiles sont interdites.

- **Les façades**

Couleurs des façades :

En dehors des éléments de signalétique et des menuiseries, les couleurs des constructions devront adopter des teintes s'harmonisant avec l'environnement (gris, gris-bleu...).

Proportion :

Les façades des constructions donnant sur les voies internes et externes et ayant une longueur supérieure à 50 mètres doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures seront constituées de grillage de couleur foncé à larges mailles verticales et auront une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètres.

Les clôtures installées perpendiculairement à la RD 103 seront dissimulées dans un rideau végétal conformément à l'article AUf13.

Un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 mètres pourra être autorisé de part et d'autre de l'accès sur une longueur maximale de 8 mètres de chaque côté de l'accès à la parcelle.

- **Enseignes**

Les éléments de signalétique seront constitués d'éléments isolés plaqués sur la façade des bâtiments sans dépasser la hauteur des bâtiments ou sur les murs opaques de clôture autorisés de part et d'autre des accès.

Les dispositifs techniques de faible emprise visés à l'article AUf10 ne pourront pas comporter d'enseignes publicitaires.

Les enseignes lumineuses sont interdites, l'illumination nocturne sera traitée par un éclairage indirect (projecteur).

Les enseignes seront intégrées au projet architectural et figureront sur les plans du permis de construire.

- **Coffrage et transformateur**

Les coffrets des concessionnaires et les postes de transformation électrique doivent être intégrés à la construction ou au projet paysager.

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

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

En dehors des espaces prévus, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places^(*)</i>
BUREAUX	
- <i>places pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les employés et les visiteurs</i>	4
COMMERCES (ventes + réserves)	
- <i>par tranches de 100 m² de surface hors œuvre nette</i>	3
AUTRES EQUIPEMENTS	
<i>Equipements collectifs, salle de réunion : pour 5 places</i>	1
<i>Restaurants : pour 5 sièges</i>	2
ACTIVITES INDUSTRIELLES OU ARTISANALES	
- <i>Nombre de places pour 3 emplois</i>	2
ENTREPRISES DIVERSES <i>(par exemple : activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et</i> EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS <i>(non précisés ci-dessus)</i>	<i>Défini au cas par cas, en fonction des besoins estimés</i>

(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Des aires de stationnement des utilitaires et des poids lourds devront être prévues en fonction de la nature des activités, en dehors des espaces publics.

Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

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

13.1. Dispositions générales

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Tous les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

- **Caractéristique des espaces verts :**

L'emprise des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie de la parcelle.

Ne peuvent être compris dans les espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement,
- les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services,
- les emplacements pour postes de transformation,
- plus généralement toute minéralisation des terrains naturels.

Toutes les constructions et édifications devront être accompagnées de plantations dont la nature est spécifiée dans la typologie végétale..

- **Choix des essences :**

Sont interdites les essences exotiques de type Sapin bleu, Séquoia,... les conifères de type : Thuya, Juniperus, Chamaecyparis notamment utilisés en haie taillée.

Une typologie végétale s'applique à chaque secteur répertorié et numéroté dans le PADD (document graphique 3/3) ou le règlement.

13.2. Cas particuliers

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf₁) :

Les typologies végétales ci-après doivent être respectées.

La localisation des espaces n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 est repérée au P.A.D.D. : document graphique 3/3 : ZAID.

N° 1. Espaces paysagers transversaux : HAIES VIVES

Les haies transversales seront implantées et localisées conformément au plan du P.A.D.D. en respectant la continuité des haies de part et d'autre des voies.

Les plantations s'effectueront comme suit pour les emplacements imposés :

- haie vive dense d'une largeur de 6 mètres constituée d'un mélange d'espèces assurant une bonne diversité. Les essences choisies en mélange (5 types d'arbustes et 4 types d'arbres au minimum) seront sélectionnées parmi la liste fournie au présent règlement et seront plantées en nombre suffisant pour créer une haie opaque. Les plantations se feront de manière aléatoire afin de produire une haie d'aspect naturel.

Les plantations s'effectueront comme suit pour les emplacements de principe :

- haie vive dense d'une largeur de 6 mètres constituée d'un mélange d'espèces assurant une bonne diversité. Les essences choisies en mélange (4 types d'arbustes et 3 types d'arbres au minimum) seront sélectionnées parmi la liste fournie au présent règlement et seront plantées en nombre suffisant pour créer une haie opaque. Les plantations se feront de manière aléatoire afin de produire une haie d'aspect naturel.

N° 2. Le long de la RD 103, du barreau routier et des espaces paysagers transversaux : Prairie FLEURIE

Une prairie fleurie sera plantée le long de l'emprise de la RD 103 et du barreau routier dans les proportions fixées au P.A.D.D. et selon le mode suivant :

- mélange de graines de plantes à fleurs et de graminées, s'inspirant de la liste, créant une prairie fleurie,
- le mélange pourra être composé de produit de remplissage,
- les fauches seront tardives et effectuées annuellement afin de favoriser la régénération des plantes à fleurs d'une année à l'autre.

N°3. Le long des voies de desserte publique : Pelouses

Ces espaces d'une largeur de **5 mètres** seront traités en pelouses ou prairies sans plantation arbustive ni arborée.

N°4. Le long de la RD 103 et du barreau routier : alignements d'arbres

Les plantations en alignement seront réalisées le long de ces axes selon les modalités suivantes :

- N°4 a - RD 103 : Les plantations en alignement seront réalisées de part et d'autre de la voie prenant exemple sur les emplacements fixés au P.A.D.D.
- N°4 b - Barreau routier : Une double rangée d'arbres sera plantée en alignement le long de la voie.

N°5. Bordure Sud de la zone d'activités le long du fossé : Rideau d'arbres de rive

Un boisement dense sera planté de manière aléatoire.
Les plantations s'effectueront comme suit :

- Rideau arboré dense d'une largeur de 6 mètres minimum constitué d'un mélange d'espèces assurant une bonne diversité. Les essences choisies en mélange (4 types d'arbustes et 5 types d'arbres au minimum) seront sélectionnées parmi la liste fournie au présent règlement et seront plantées en nombre suffisant pour créer un rideau végétal opaque. Les plantations se feront de manière aléatoire afin de produire un aspect naturel.

En lisière, les arbres imposés pourront être taillés en cépées, notamment les Coudriers et les Frênes.

N°6. Pourtour des bassins de rétention : végétation de rive

Les pourtours des bassins seront plantés d'hélophytes et d'arbustes taillés régulièrement en cépées et choisis dans la liste. Le mélange sera suffisamment varié pour assurer une bonne diversité.

N°7. Bordure Est et Nord de la zone d'activités (le long du chemin) : Rideau d'arbres

Un boisement dense pourra être planté.
Les plantations s'effectueront comme suit :

- Rideau arboré dense d'une largeur de 6 mètres minimum constitué d'un mélange d'espèces assurant une bonne diversité. Les essences choisies en mélange (4 types d'arbustes et 5 types de baliveaux au minimum) seront sélectionnées parmi la liste fournie au présent règlement et seront plantées en nombre suffisant pour créer un rideau végétal opaque. Les plantations se feront de manière aléatoire afin de produire un aspect naturel.

En lisière, les arbres imposés pourront être taillés en cépées, notamment les Coudriers et les Frênes.

N°8. Voirie interne

Les espaces réservés aux plantations le long des voiries seront composés de terre plein plantés de couvre-sols d'une hauteur de 1mètre environ où pourront s'intercaler des éclairages publics.

N°9. Les aires de stationnement

Cas général :

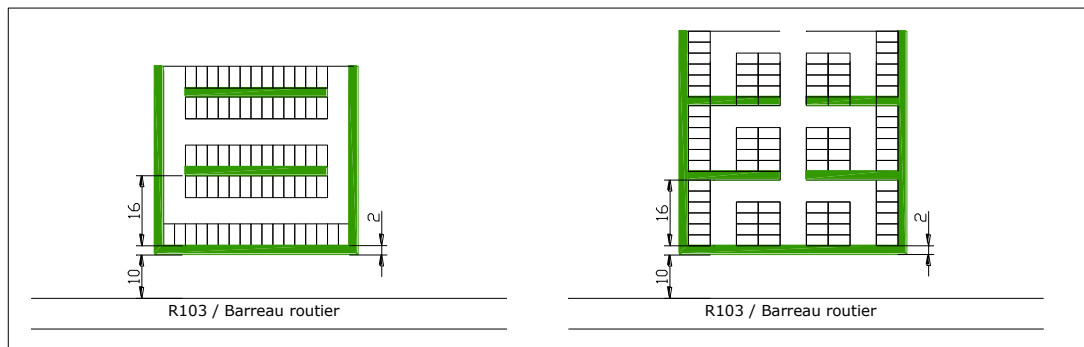
En dehors des emplacements situés en façade de la RD 103 et du barreau routier, les aires de stationnement seront plantées d'un arbre au moins pour 8 emplacements. Les essences choisies s'inspireront de la liste.

Cas particulier :

Cas des aires de stationnement situées en façade de la RD 103 et du Barreau routier à 15 mètres de recul de ces mêmes emprises :

Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 600 m² maximum. Ces aires doivent être dissimulées sur leur périphérie par des haies opaques taillées d'une hauteur de 1,5 mètre environ. L'intérieur des aires comportera des haies successives parallèles à la RD 103 et au Barreau routier avec une régularité de une haie tous les 16 mètres (Voir croquis).

Les essences composant la haie seront plantées d'une essence imposée : le Charme commun (*Carpinus betulus*) ou de Hêtres (*Fagus sylvatica*).



N°10. Aspect des clôtures transversales à la RD 103 : Haies vives

Toutes les clôtures de parcelles orientées perpendiculairement à la RD 103 seront plantées de Haies vives.

Les haies d'une largeur de 6 mètres (3 mètres par parcelle) réuniront trois types d'arbustes et deux types d'arbres au minimum pris dans la liste et seront plantés en mélange et en nombre de pieds suffisants pour créer un écran opaque.

Les plantations se feront de manière aléatoire afin de produire une haie d'aspect naturel.

N°11. Pourtour des aires de stockage et containers pour ramassage d'ordures : bosquets et palissades

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, couleur) ou encore en palissade bois.

Les palissades végétales seront constituées de bosquets non taillés. Les essences seront plantées en mélange varié réunissant trois types d'arbustes et deux types d'arbres au minimum pris dans la liste et de manière suffisamment dense pour créer un écran opaque.

N°12. Espaces libres privés

En dehors des aménagements paysagers évoqués plus haut (n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) :

Ces espaces seront traités en pelouses ou prairies et pourront comporter des arbres et arbustes ornementaux choisis dans la liste ci jointe.

Arbres et arbustes : typologies végétales (article 13)

	1-10	5	6	7	9	11	12
Arbustes							
Fusain d'Europe	X						X
Aubépine	X					X	X
Epine noire (<i>Prunus spinosa</i>)	X					X	X
Sureau noir	X						X
Eglantier	X			X		X	X
Cornouiller mâle	X						X
Coudrier	X			X			X
Viorne obier	X						X
Chèvrefeuille	X			X			X
Saule pourpre		X	X				X
Saule des vanniers		X	X				X
Saule cendré		X	X				X
Arbres de haute-tige							
Frêne commun	X	X		X	X	X	X
Chêne pédonculé	X	X		X			X
Charme commun	X	X		X	X	X	X
Saule marsault	X					X	X
Erable champêtre	X					X	X
Cerisier grappe (<i>Prunus padus</i>)	X				X		X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	X				X		X
Aulne glutineux (secteur bas)		X		X			X
Saule blanc		X					X
Saule fragile		X					X
Essences ornementales :							
Arbre de Judée					X		X
Lilas							X
Rhododendron							X
Deutzia							X
Amélanchier							X
Lierre							X
Vigne vierge							X
Houblon							X
Jasmin							X
Clématite							X
Glycine							X
Althéa							X
Potentille							X
Lavande							X
Rosiers paysagers.							X
Tilleul					X		X
Différents saules							X

Prairie fleurie : Mélange de plantes à fleurs et de graminées s'inspirant de la liste

Article 13	N°2
<i>Achillea millefolium</i>	X
<i>Bellis perennis</i>	X
<i>Campanula patula</i>	X
<i>Campanula rotundifolia</i>	X
<i>Chrysanthemum vulgare</i>	X
<i>Crepis biennis</i>	X
<i>Gallium molugo</i>	X
<i>Geranium pratense</i>	X
<i>Knautia arvensis</i>	X
<i>Lathyrus pratensis</i>	X
<i>Leotodon automnalis</i>	X
<i>Leotodon hispidus</i>	X
<i>Lotus corniculatus</i>	X
<i>Lychnis flos cuculi</i>	X
<i>Malva moschata</i>	X
<i>Phyteuma spicatum</i>	X
<i>Plantago lanceolata</i>	X
<i>Plantago media</i>	X
<i>Primula eliator</i>	X
<i>Prunella vulgaris</i>	X
<i>Ranunculus acer</i>	X
<i>Sanguisorba minor</i>	X
<i>Sanguisorba officinalis</i>	X
<i>Stelleria graminea</i>	X
<i>Stelleria jacobea</i>	X
<i>Thymus pulegioides</i>	X
<i>Veronica chaemaedrys</i>	X
<i>Thymus serpyllum</i>	X
<i>Papaver rhoeas</i>	X
<i>Dianthus deltoides</i>	X
<i>Genista tinctoria</i>	X
<i>Hieracium aurantiacum</i>	X
<i>Hieracium pilosella</i>	X
<i>Hypochoeris radicata</i>	X
<i>Potentilla erecta</i>	X
<i>Rumex acetosella</i>	X
<i>Succisa pratensis</i>	X
<i>Veronica officinalis</i>	X
<i>Vicia gracca</i>	X
<i>Briza media</i>	X
<i>Corynephorus canescens</i>	X
<i>Deschampsia flexuosa</i>	X
<i>Festuca ovina</i>	X
<i>Poa compressa</i>	X

Article 13	N°2
<i>Agrostis canina</i>	X
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	X
<i>Arrhenatherum elatius</i>	X
<i>Deschampsia caespitosa</i>	X
<i>Poa annua</i>	X
<i>Trisetum flavescens</i>	X
<i>Lotus corniculatus</i>	X
<i>Malva moschata</i>	X
<i>Silene dioica</i>	X
<i>Solidago virgaurea</i>	X

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur AUf (et le sous-secteur AUf1) :

Le COS est fixé à 0,6.

CHAPITRE 5 – ZONE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

De façon générale, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A2 et notamment :

- I.1.** Dans le secteur Aa, toute construction incompatible avec le caractère de secteur d'épandage des crues ainsi que tous travaux de remblaiement.
- I.2.** Les lotissements, les constructions et installations autres que celles visées à l'article A 2.
- I.3.** Le stationnement de caravanes isolées.
- I.4.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.6.** Les habitations légères de loisir, ainsi que les abris de jardin, de pêche ou de chasse.
- I.7.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article A 2.

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

Dans la zone A et le secteur Aa :

- 2.1.** L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.2.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
 - l'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole et à condition que, le long des cours d'eau et dans le secteur Aa, ces clôtures ne soient pas fixes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

- 2.3. Les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique.
- 2.4. Les travaux et aménagements nécessaires à la création d'ouvrages de retenue des eaux .

Dans la zone A à l'exception du secteur Aa :

- 2.5. Les constructions et installations classées ou non, liés et nécessaires à l'activité agricole à condition que le pétitionnaire justifie à la fois :
- de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;
 - de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans la zone.

Les bâtiments principaux d'une exploitation doivent être regroupés sur un même site. La construction des bâtiments agricoles doit précéder celle du logement.

- 2.6. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Les constructions devront être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure et ne pourront pas comporter au total plus de 2 logements d'une S.H.O.N. totale cumulée de 350 m².
- 2.7. Les installations liées à l'activité ferroviaire.
- 2.8. Les abris de pâturage s'ils sont démontables, ouvert sur le grand côté et si la surface au sol n'excède pas 20 m².

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

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 et dont le texte est reproduit en annexe.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à la distance minimum suivante de l'axe de la voie :
- route départementale 25 m ;
 - autres voies 10 m.
- 6.2.** Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau.

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

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

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

Néant.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel est fixée à 12 mètres au faite du toit.
- 10.2.** Les équipements autorisés sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

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

11.1. Les constructions et les clôtures devront être de conception simple et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

11.2. Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

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

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

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

Lors des opérations de construction, un accompagnement végétal d'une superficie égale à la moitié de l'emprise au sol des bâtiments devra être planté.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles A3 à A13.

CHAPITRE 6 – ZONE N

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article N2 et notamment :
- I.2.** Le stationnement de caravanes isolées.
- I.3.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur Nb.
- I.5.** Les habitations légères de loisirs.
- I.6.** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, sauf dans le secteur Na et Nb ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article N 2.
- I.7.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1.** Sauf dans les secteurs Na et Nb, les constructions et travaux nécessaires à la sauvegarde, l'entretien et la mise en valeur du site ou à la gestion forestière.
- 2.2.** L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3.** Dans le secteur Na, les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de structures légères.
- 2.4.** Dans le secteur Nb :
 - l'exploitation des carrières ainsi que les constructions et installations qui lui sont liées ;

- l'aménagement ultérieur de ces carrières en zone de loisirs ainsi que les constructions et installations de structures légères, nécessaires à ces nouvelles activités.
- 2.5.** Les abris de jardin, de chasse et de pêche, à raison d'un abri par îlot de propriété, par lot de chasse ou par étang et à condition qu'ils répondent aux normes fixées à l'article 11.
- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
- l'édification et la transformation de clôtures à condition que, le long des cours d'eau, ces clôtures ne soient pas fixes ;
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.
- 2.7.** Les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique.
- 2.8.** Les travaux et aménagements nécessaires à la création d'ouvrages de retenue des eaux.

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

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 et dont le texte est reproduit en annexe.

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

Les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

6.1. Les constructions devront être implantées à la distance minimum suivante de l'axe de la voie :

- route départementale 25 m ;
- autres voies 10 m.

6.2. Dans les secteurs Na et Nb, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

6.3. Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau

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

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

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel est fixée à 12 mètres au faite du toit, sauf nécessité technique.

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

- 11.1.** Les constructions et les clôtures devront être de conception simple et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 11.2.** Les abris de jardin, de chasse ou de pêche ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 20 m². Ils devront être en bois avec couverture en bois ou en tuiles.

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

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

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés à conserver" sont soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone N.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles N 3 à N 13.

ANNEXES
INFORMATIONS GENERALES

NORMES DE STATIONNEMENT

(Sauf secteur AUf et sous-secteur AUf)

- logements :	•chambres individuelles,	: 1 pl/chambre
	• autres logements	: 2 pl/logement
- maisons individuelles :		: 2 pl. - une de ces places devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées		: 1 pl/10 chambres
- commerces isolés minimum		: 60 % de la S.H.O.N ¹ . 2 places
- centres commerciaux de plus de 2000 m ² minimum		: 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m ² minimum)
- marchés		: 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux		: 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts		: 10 % S.H.O.N.
- cliniques		: 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux		: 40 % S.H.O.N.
- Hôtels, restaurants		: 60 % S.H.O.N.
- Salles de spectacles		: 1 pl/10 personnes
- Salles de réunions		: 1 pl/10 personnes
- Cultes		: 1 pl/15 personnes
- Stades :	entraînement	: 10 % emprise
	Spectacles	: 1 pl/10 personnes
- Piscines, patinoires		: 100 % emprise
- Enseignement :	primaire (2 roues)	: 1 m ² /élèves
	secondaire	
	supérieur	: 1 pl/7 élèves

¹ S.H.O.N. = "Surface Hors Œuvre Nette"

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire 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.

Il peut également 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

c)

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés

par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L.230-2 du code de l'urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L.230-3 du code de l'urbanisme

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4 du code de l'urbanisme

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-5 du code de l'urbanisme

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6 du code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

ESPACES BOISES

Article L.130-I du code de l'urbanisme

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat,

selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

- Articles L.451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L.451-1 pose le principe général)
- Articles R.451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

I. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis.

L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter $H/2 \geq 3$ mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

3. MECANISME

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

Remarques

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigé;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.